



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

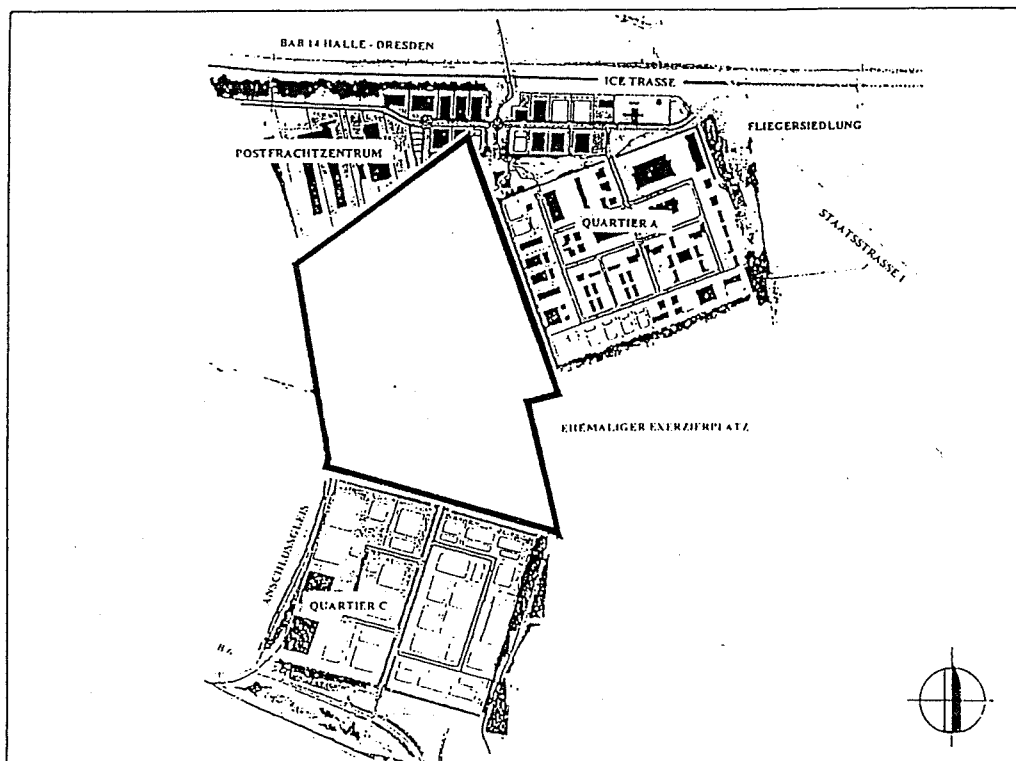
Bebauungsplan Nr. 911

"Industriegebiet Am Flughafen Leipzig - Halle"

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena - Stahmeln

Übersichtskarte:



Begründung

Stüt - 13.07.00

Planverfasser: Stadtplanungsamt Leipzig,

Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie
W. Lederer, Zwenkau

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Einleitung

2.0 Planungserfordernis

3.0 Planungsziele

4.0 Plangebiet/Bestandsbeschreibung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Planungsbindungen

4.3 Bestand

4.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

4.3.2 Angrenzende Bereiche

4.3.3 Übergeordnetes Straßennetz

4.3.4 Erschließung des Plangebietes

5.0 Planungskonzept

5.1 Nutzung

5.2 Städtebauliches Konzept

5.3 Verkehr

5.4 Erschließung

5.5 UVP/Immissionsschutz

6.0 Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Wohnungen

6.1.2 Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

6.1.3 Einzelhandel

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

6.3 Nebenanlagen

6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

6.5.1 Begrünung innerhalb der Industriegebiete

6.5.2 Begrünung von dauerhaften Parkieranlagen

6.5.3 Begrünung von Fassaden

6.5.4 Begrünung von Dachflächen

6.5.5 Private Grünflächen GF 1

6.5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.5.7 Zufahrten

6.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

7.0 Örtliche Bauvorschrift

7.1 Werbeanlagen

7.2 Einfriedungen

8.0 Grünordnung

8.1 Zielsetzung der Grünordnungsplanung

8.2 Ökologische Zustandserfassung

8.2.1 Plangebiet

8.2.2 Naturräumliche Einordnung

8.2.3 Klima

8.2.4 Geologie und Relief

8.2.5 Boden und Bodenbelastungen

8.2.6 Hydrologie

8.2.7 Vegetation und aktuelle Nutzung

8.2.8 Tiere

8.2.9 Landschaftsbild und Erholung

8.2.10 Biotopverbund

8.3 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

8.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

8.4.1 Private Grünflächen

8.4.2 Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.4.3 Verkehrsflächen/Parkieranlagen

8.4.4 Dach- und Fassadenbegrünung

8.4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.4.6 Regenwasserableitung

8.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

8.5.1 Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

8.5.2 Bewertung der Eingriffe

8.5.3 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

8.5.4 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes

8.5.5 Ergebnisse und Bewertung

8.5.6 Umsetzung

9.0 Abwägung

9.1 Ermittlung des Abwägungsmaterial

9.2 Abwägungsvorschlag

9.3 Begründung

10.0 Planvollzug

11.0 Kosten

12.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

13.0 Anhang:

13.1 Tabellen 1-5, überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

13.2 Beschreibung der externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

13.3 Pflanzlisten

13.4 Grünordnerischer Bestandsplan

13.5 Literaturhinweise

1.0 Einleitung

Die Firma Porsche beabsichtigt im Nordwesten der Stadt Leipzig, im "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" eine neue Produktionsstätte zu errichten. Damit sollen 260 Arbeitsplätze im produktiven Sektor geschaffen werden, was für die Stadt Leipzig und die Region von besonderer Bedeutung ist.

Der Standort befindet sich zwischen dem Flughafen Leipzig-Halle und dem Güterverkehrszentrum in einem Bereich, der zum 01.01.1999 durch Vereinbarungen der Stadt Leipzig mit den Gemeinden Lützschena-Stahmeln und Radefeld zu Leipzig eingemeindet wurde. Er liegt in einem der bedeutendsten Entwicklungsräume der neuen Bundesländer, der Region Leipzig-Halle.

Eine Reihe großer Gewerbegebiete in Sachsen-Anhalt mit dem Flughafen Leipzig-Halle und auf Leipziger Territorium mit dem Güterverkehrszentrum, dem Terminal für kombinierten Ladungsverkehr, der A 14, der im Bau befindlichen ICE-Trasse und der ebenfalls z.Z. in Realisierung befindlichen neuen Bundesstraße B 6 bilden hier bis hin zur Neuen Leipziger Messe und dem neuen Quelle Versandlager eine bundesländerübergreifende Entwicklungsachse mit besonders großer Dynamik.

Direkt östlich des Flughafens Leipzig-Halle und der Stadtgrenze zwischen Leipzig und Schkeuditz befindet sich das Güterverkehrszentrum (GVZ), welches eine Fläche von mehr als 300 ha umfasst und das im Auftrag des Freistaates Sachsen seit 1993 durch die Sachsen LB/GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH geplant und realisiert wird.

Auf der Grundlage eines 1994 erarbeiteten Rahmenplanes wurden bisher folgende Bebauungspläne für das GVZ zur Rechtskraft gebracht:

- B-Plan GVZ "Postfrachtzentrum"
- B-Plan GVZ "Quartier A"
- B-Plan GVZ "Quartier C"
- B-Plan GVZ "Fliegersiedlung"

Der B-Plan GVZ "Quartier B" hat bisher keine Rechtskraft erlangt. Das Plangebiet und weitere angrenzende Flächen werden durch den B-Plan Nr. 911 überplant.

2.0 Planungserfordernis

Zur Realisierung der Ansiedlung hat der Automobilhersteller am Standort Güterverkehrszentrum eine Fläche von ca. 90 ha erworben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 911 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedeutsame Industrieansiedlung geschaffen werden.

Die Aufstellung des B-Planes gemäß § 1 (3) BauGB ist geboten:

- um die Entwicklung des "Industriegebietes Am Flughafen Leipzig-Halle" städtebaulich geordnet zu realisieren,
- da die regionalwirtschaftlichen und verkehrspolitischen Aspekte des Standortes eine sofortige Umsetzung in die Bauleitplanung erfordern,
- weil die perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtkonzept der Fa. Porsche und die Ansiedlung von Zulieferern einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen,
- da die städtebaulich geordnete Entwicklungsperspektive an diesem Standort mit hervorragender Lagegunst und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor von sehr großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt Leipzig und die Region sind,
- damit die Belange von Natur und Landschaft entsprechend der Bedeutung der geplanten Entwicklung des Industriestandortes Berücksichtigung finden.

3.0 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit dem B-Plan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Planungsansätze lassen sich sowohl aus der Nutzungs- als auch aus der städtebaulichen Konzeption ableiten.

Da es für den größten Teil des Plangebietes noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, ergeben sich die weiteren Planungsziele

- aus den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und
- aus dem Inhalt des Städtebaulichen Rahmenplanes des Güterverkehrszentrums.

Folgendes soll mit der Aufstellung des B-Planes und mit dessen Festsetzungen berücksichtigt und dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden:

a) Die Belange der Wirtschaft

Das Unternehmen hat sich für den Standort Leipzig entschieden, da das "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" mit seiner Nähe zum Flughafen und zur Autobahn logistisch optimal liegt. Das Areal hat sehr viele Perspektiven und ermöglicht die Erweiterungsfähigkeit des Werkes sowie die Ansiedlung und Entwicklung von Zulieferfirmen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Realisierung des Gesamtkonzeptes des Automobilherstellers und der Zulieferunternehmen planungsrechtlich gesichert werden.

b) Die Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Ansiedlung und die Schaffung von zunächst 260 Arbeitsplätzen im produktiven Sektor ist für die wirtschaftliche Entwicklung des "Industriestandortes Leipzig" und der Region von besonderer Bedeutung.

Die wirtschaftliche Entwicklung Leipzigs in den letzten Jahren ist durch einen Umstrukturierungsprozess vom Industrie- und Gewerbestandort zum Dienstleistungszentrum gekennzeichnet. Dem großen Verlust von Arbeitsplätzen im produktiven Bereich stehen bisher vor allem Ansiedlungen von Dienstleistungsbranchen gegenüber. Die Investition des Autoherstellers schafft Arbeitsplätze und bietet zugleich die Chance, weitere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln.

c) Die Belange des Verkehrs

Das Unternehmen hat sich auf Grund der verkehrslogistisch optimalen Lage des Standortes zwischen dem an der Fertigung beteiligten Stammwerk Zuffenhausen und den Volkswagen-Werken sowie den hauptsächlich deutschen Zulieferern und den Überseehäfen in Emden und Bremerhafen für Leipzig entschieden.

Mit dem Bebauungsplan wird u.a. eine verkehrlich optimale Anbindung des Mikrostandortes an das übergeordnete Straßen-, Schienen- und Luftwegenetz erreicht.

d) Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Als Beurteilungskriterien sind hinzuzuziehen: Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen, die auf schutzwürdige und schutzbedürftige Nutzungen einwirken sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gemäß BNatSchG, SächsNatSchG).

Auf Grund der Entfernung des Industriegebietes zu Siedlungsbereichen ergeben sich keine direkt darauf einwirkenden Emissionen. Luftverunreinigende oder lärmintensive Unternehmen mit weitreichenden Emissionen sind auf Grund der vorgesehenen Nutzerstruktur nicht zu erwarten bzw. ihre Zulässigkeit ist nach den im Bebauungsplan festgesetzten Vorschriften im Einzelfall zu beurteilen.

Alle angrenzenden Gewerbequartiere des Güterverkehrszentrums, der im Osten angrenzende ehemalige Exerzierplatz sowie die westlich angrenzenden Ackerflächen sind durch ausreichend breite, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Grünflächen gegenüber dem "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" abgeschildert.

Der Automobilhersteller wird die Karosserie und andere vorgefertigte Teile umweltfreundlich mit der Bahn anliefern. Ausgehend vom derzeit südlich der Alten Salzstraße endenden Anschlussgleis sichert der B-Plan u.a. planungsrechtlich die Erweiterung des privaten Gleisnetzes.

e) Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Kriterien der Beurteilung bilden u.a. der Grundstückszuschnitt, die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Bauhöhe, die öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Zuordnung.

Diese Aspekte sind in den städtebaulichen Entwurf eingegangen.

4.0 Plangebiet/Bestandsbeschreibung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 105 ha große Plangebiet mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 1.300 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 700 m in Ost-West-Richtung befindet sich im Nordwesten von Leipzig im Ortsteil Lützschena-Stahmeln in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Autobahn A 14 Halle-Dresden, zur z.Z. in Realisierung befindlichen ICE-Strecke, zur im Bau befindlichen Bundesstraße B 6 und der geplanten S-Bahntrasse Leipzig-Halle.

Die Lage innerhalb der Region zeichnet sich durch die Entfernung von ca. 10 km zum Leipziger Stadtzentrum und von ca. 30 km zum Stadtzentrum Halle aus.

Die Plangebietsfläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung des Lützschenaer Weges (Flurstück 498) sowie durch eine 4,75 m südlich der jetzigen Kante der Postzufahrtsstraße verlaufenden Grenze (identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. E-209 GVZ "Postfrachtzentrum")
- im Westen durch eine im Abstand von 25 m westlich parallel zur Achse der 110 KV-Freileitung verlaufende Linie
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 825 bzw. entlang der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. E-207 GVZ "Quartier A"
- im Süden von der nördlichen Grenze der im B-Plan Nr. E-76 GVZ "Quartier C" festgesetzten GI-Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Lützschena:

209 (anteilig), 219/1, 219/2 (anteilig), 238, 329 (anteilig), 330 (anteilig), 341 (anteilig), 342/1 (anteilig), 343/1 (anteilig), 344/1 (anteilig), 344/2 (anteilig), 344/3 (anteilig), 345/1, 398/1(anteilig), 399, 446 (anteilig), 448, 453 (anteilig), 457 (anteilig), 458 (anteilig), 465 (anteilig), 466 (anteilig), 467, 468, 469, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 498, 499, 500, 510, 511, 513, 514, 526 (anteilig), 527, 528, 529, 552, 553, 554, 555, 574, 575 (anteilig), 577, 635, 636, 637, 638, 659 (anteilig), 660 (anteilig), 661 (anteilig), 662, 663, 818 (anteilig), 823, 824, 825 (anteilig), 826, 827, 828, 829, 830, 844 (anteilig), 857, 858

Durch die Anpassung der Geltungsbereiche des B-Planes Nr. 911 mit dem des B-Planes Nr. E 208 GVZ "Quartier B" insbesondere im Bereich der westlich verlaufenden 110 KV-Leitung hat sich die Plangebietsfläche von bisher ca. 95 ha (Aufstellungsbeschluss) auf ca. 105 ha vergrößert.

4.2 Planungsbindungen

Dem Bebauungsplan Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" liegt der Aufstellungsbeschluss Nr. RB III-122/99 des Stadtrates der Stadt Leipzig vom 18.11.1999 zugrunde.

Der Bebauungsplan ist aus den übergeordneten Planungen - Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen - entwickelt.

Im gemäß § 4 Landesplanungsgesetz erarbeiteten verbindlichen Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994 wird als Grundsatz formuliert, die räumliche Verflechtung von sächsischen Großstädten mittels bedeutender Großansiedlungen und die europäischen Cityregion "Sachsendreieck" zu stärken. Das im Landesentwicklungsplan formulierte Ziel - Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandes im Nordwesten Leipzigs u.a. durch die Realisierung des Güterverkehrszentrums und des Terminals für kombinierten Ladungsverkehr - wird durch die Ansiedlung des Automobilwerkes nachhaltig gefördert.

Die Ansiedlung entspricht auch den Zielen des beschlossenen Regionalplanes Westsachsen vom 26.06.1998. Der B-Plan wird entsprechend dem Regionalplan Westsachsen entwickelt.

Einen wirksamen Flächennutzungsplan gibt es nur für den Teil des Plangebietes südlich der Alten Salzstraße (ehemalige Gemeinde Lützschena-Stahmeln). Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche dar. Für diesen Bereich soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Für den auf ehemaliger Radefelder Flur befindlichen größten Teil des Plangebietes besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Infolgedessen wird der B-Plan insgesamt als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des vorzeitigen B-Planes erfolgt, weil dringende Gründe der wirtschaftlichen Entwicklung Leipzigs und der Region dies erfordern und weil der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes nicht entgegensteht. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein vorzeitiger B-Plan auch bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden (hier Eingemeindungen zum 01.01.1999) aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Für den größten Teil des Plangebietes - den Bereich des B-Planes Nr. E-208 GVZ "Quartier B" (Fläche ca. 90,5 ha) - gibt es einen Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Radefeld vom 23.11.1995 und der Planentwurf hat bisher folgendes Verfahren durchlaufen:

- 23.11.1995 Beschluss Billigung und Offenlage Radefeld
- 30.11.1995 Beteiligung TÖB (17.01.1996 Planerörterung)
- 06.12.1995 -
 20.01.1996 Offenlage Planentwurf (18.12.1995 Bürgerforum)
- 03.09.1998 Beschluss zur Änderung des B-Planentwurfes

Der geänderte B-Planentwurf liegt vor, das Planverfahren wurde nach der Eingemeindung des betreffenden Gebietes zur Stadt Leipzig nicht fortgeführt.

Der Bereich südlich der alten Salzstraße war bisher Bestandteil des rechtswirksamen B-Planes Nr. E-76 GVZ "Quartier C", dessen teilweise Aufhebung insofern Bestandteil des Verfahrens wird.

Für eine städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung des Areals insbesondere für die planungsrechtliche Sicherung der neuen Verkehrsanbindung ist die teilweise Änderung des rechtswirksamen B-Planes Nr. E-76 erforderlich.

Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Das Plangebiet wird im Norden durch den rechtswirksamen B-Plan Nr. E-209 GVZ "Postfrachtzentrum" und im Osten teilweise vom rechtswirksamen B-Plan Nr. E-207 GVZ "Quartier A" begrenzt.

Das bezeichnete Gebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Leipzig-Südbahn und im Bereich des Anflugsektors nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Es befindet sich weiterhin innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche gemäß der Richtlinie des BMV über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahn auf Verkehrsflughäfen vom 19.08.1997, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr und veröffentlicht in den Verkehrsmitteilungen VkB1 1974 S. 240.

4.3 Bestand

4.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

- NUTZUNGEN

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Einmündung der Radefelder Allee in die Poststraße ist ein Gewerbebetrieb - Truck-Service mit LKW-Tankstelle - ansässig.

- STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird von der Radefelder Allee gequert, die von Nord (Postfrachtzentrum) nach Süd (Quartier C) verläuft.

Provisorisch ausgebaute Wirtschaftswege, wie der Lützschenauer Weg (im Norden) und der Radefelder Weg (im Westen) gehören ebenso zum Plangebiet wie der bereits realisierte Rad-/Gehweg der parallel zur östlichen Grenze von Nord nach Süd verläuft und der die Verbindung zwischen den Quartieren A und C herstellt.

- GRÜNBESTAND

Der Bereich zwischen Lützschenauer Weg im Norden und der Alten Salzstraße im Süden wird bisher landwirtschaftlich genutzt und lediglich durch die teilweise fertiggestellte Radefelder Allee getrennt.

Der Bereich südlich der Alten Salzstraße bis zur südlichen Grenze des Plangebietes ist durch Baum- und Gehölzpflanzungen charakterisiert, die bereits als Ausgleichsmaßnahmen für den südlich angrenzenden B-Plan Nr. E-76 "Quartier C" realisiert wurden.

Die Alte Salzstraße als historische Wegverbindung durchzieht als Plangebiet von Ost nach West und ist durch ihre Ruderalvegetation im Gelände deutlich ablesbar. Entlang des Lützschenaer Weges existieren vereinzelt stehende alte Obstbäume. Im nördlichen Bereich des Radefelder Weges befindet sich eine markante Pappelreihe (ca. 50 Bäume).

Östlich des derzeitigen Endes des Anschlußgleises befinden sich ca. 10 einzeln stehende Laubbäume (u.a. Eichen).

- LEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich unter anderem folgende Leitungen:

- 110 KV-Freileitung - verläuft parallel entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (Betreiber: envia)
- 20 KV-Erdkabel - aus "Quartier C" entlang der Radefelder Allee Richtung Norden bis zur Alten Salzstraße und entlang dieser in westliche Richtung (Betreiber: envia)
- Ferngasleitung FGL 26, DN 300 - aus "Quartier C" nach Norden etwa parallel zur südöstlichen Plangebietsgrenze und nördlich des Flurstückes 575 nach Osten verlaufend (Betreiber: VNG)
- Mitteldruckgasleitung - im Verlauf der Radefelder Allee und am südlichen Rand von dort abknickend zur Ferngasleitung (Betreiber: EWS)

- PEGEL

Im Bereich des Lützschenaer Weges sowie östlich der Radefelder Allee befinden sich Grundwasserstandsbeobachtungsrohre (Pegel Nr. 448 und Pegel Nr. 476/477), die im Zusammenhang mit dem Braunkohleabbau stehen.

Diese Pegel sollten möglichst erhalten werden, bzw. wenn der Erhalt nicht möglich ist, müssen sie an eine andere Stelle verlegt werden.

- TRIGONOMETRISCHE FESTPUNKTE

Die trigonometrischen Festpunkte des amtlichen Lagebezugssystems befinden sich im Bereich Alte Salzstraße (Nr. 11) und südwestlich des Postfrachtzentrums (Nr. 105).

- DRAINAGE

Der größte Teil des überplanten Gebietes und der angrenzenden Flächen ist für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung drainiert. Werden Drainagen unterbrochen, so sind sie bezüglich der weiter landwirtschaftlich genutzten Flächen in ihrer Funktion wieder herzustellen. Während der Bauphase sind gesonderte Entwässerungsmöglichkeiten für das anfallende Drainagewasser vorzusehen. Bestandsunterlagen sind beim "Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Rötha", zu erhalten.

- **BAHNANLAGEN**

Im Südwestbereich des Plangebietes befindet sich ein neuverlegtes privates Bahnanschlussgleis, welches aus dem Quartier C kommt und bis zur Alten Salzstraße verläuft.

- **ALTLASTEN**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind nach dem im StUFA Leipzig vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 4.17) erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des BBodSchG hinweisen, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemals durch Bombentrichter militärisch belastetes Gebiet.

4.3.2 Angrenzende Bereiche

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- **FLUGHAFEN LEIPZIG-HALLE**

In ca. 3,0 km Entfernung von der westlichen Plangeietsgrenze beginnt das Territorium des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle (Passagieraufkommen 1998 2,1 Mio. Fluggäste). Nach Planfeststellungsbeschluss für das Ausbavorhaben Norderweiterung vom 10.07.1997 ist diese realisiert und die Inbetriebnahme der neuen Nordbahn erfolgte im Frühjahr 2000.

- **BUNDESAUTOBAHN A 14**

Am Nordrand des GVZ verläuft die A 14 Halle-Dresden. Über die Anschlussstelle Radefeld ist das GVZ an die Autobahn angeschlossen. Die endgültige, optimierte Zu- und Abfahrt im Bereich der ehemaligen Fliegersiedlung, für die das Planungsrecht mit dem seit 7/1999 rechtswirksamen B-Plan Nr. E 210 geschaffen wurde, ist realisiert.

- **ANLAGEN DEUTSCHE BAHN AG**

Am nördlichen Rand des GVZ verläuft die z.Z. in Bau befindliche ICE-Trasse. Die Fernbahn- und Nahverkehrsstrecke Leipzig-Halle tangiert den südlichen Rand des GVZ. Im Zuge des geplanten Ausbaus der S-Bahntrasse Leipzig-Halle wird am Bahnhof Lützschena ein Haltepunkt eingerichtet. Östlich davon ist gegenwärtig die Anlage des kombinierten Verkehrs-Terminals (KV) im Bau.

- **GÜTERVERKEHRSZENTRUM**

Im Norden schließt sich das Quartier Postfrachtzentrum, im Nordosten das Quartier A, im Süden das Quartier C an. Die Erschließung dieser Quartiere ist bereits vollständig realisiert. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den Quartieren reicht von gegenwärtig ca. 80 % (Quartier A und PFZ) bis zu etwa 30 % (Quartier C).

Als Beispiele für bereits erfolgte Ansiedlungen seien hier das Briefverteilzentrum der Deutschen Post AG, verschiedene Frischmärkte (Fleisch, Obst und Gemüse, Blumen) das Forum Radefeld (Ansiedlung kleiner Betriebe), mehrere Speditionen sowie verschiedene Gewerbebetriebe genannt.

- **LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

Im Westen schließen sich bis zur Staatsstraße 8 zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

- **EHEMALIGER EXERZIERPLATZ**

Im Südosten grenzt ein ehemaliger Exerzierplatz an. Diese Fläche wurde seit Anfang des 19. Jahrhunderts militärisch genutzt. In jüngster Vergangenheit wurde der Platz als Übungsgelände - auch für Militärfahrzeuge - und Schießplatz genutzt. Diese Nutzung wurde Ende 1999 aufgegeben. Die Fläche wurde inzwischen entmunitioniert und liegt derzeit brach.

- **SIEDLUNGS-/WOHNBEREICHE**

Die am nächsten gelegenen Wohnbereiche befinden sich in mehreren Kilometern Entfernung nördlich der ICE-Trasse und der A 14 (Schkeuditz, Ortsteil Radefeld) bzw. südlich der Bahntrasse Leipzig-Halle und z.Z. im Bau befindlicher B 6 (Leipzig, Ortsteil Lützschena-Stahmeln). Desweiteren existiert in ca. 1,0 km Entfernung südöstlich des Plangebietes ein noch genutztes Wohngebäude. Dies befindet sich südlich einer ehemaligen Schweinemastanlage.

4.3.3 Übergeordnetes Straßennetz

Weiträumig betrachtet ist das Plangebiet vierseitig von Hauptverkehrsstrassen umgeben. Dies stellt sich wie folgt dar:

- Nördlich verläuft, parallel zur im Bau befindlichen ICE-Trasse die sechsstreifig ausgebaute A 14 Halle-Dresden über deren Anschlußstelle Schkeuditzer Kreuz die A 9 sehr gut erreichbar ist.
Das Plangebiet ist über die nordwestlich liegende Anschlußstelle Radefeld an die A 14 angeschlossen.
- Im Westen, in ca. 3,0 km Entfernung verbindet die Staatsstraße 8 die Stadt Schkeuditz mit ihren Ortsteilen Glesien und Radefeld-Freiroda.
- Im Süden, ca. 1,2 km südlich der Bahnstrecke Leipzig-Halle befindet sich derzeit noch die Bundesstraße 6 (Georg-Schumann-Straße, Hallische Straße zwischen Stadtzentrum Leipzig bis Schkeuditz und A 9). Die Trasse der neuen B 6, für die das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen ist, liegt nördlich der zukünftigen S-Bahntrasse und tangiert das Quartier C. Die neue B 6 ist z.Z. im Bau.

- Im Osten verläuft die Staatsstraße 1 (Landsberger Straße) die Leipzig mit Radefeld und Landsberg verbindet und die in Radefeld eine Anschlussstelle an die A 14 hat.

4.3.4 Erschließung des Plangebietes

Im Zuge der Planung und Realisierung des Güterverkehrszentrums wurde dessen öffentliche Verkehrserschließung und stadttechnische Haupteerschließung durchgeführt. Im Geltungsbereich des B-Planentwurfes Quartier B ist bisher für die Verkehrserschließung lediglich die Nord-Süd-Verbindung, die Radefelder Allee, teilweise realisiert.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Norden, von der A 14 oder S 1 aus über die Poststraße zur Radefelder Allee und von Süden aus derzeit über die Bahnstraße aus der Ortslage Lützschena durch die Bahnunterquerung zur Radefelder Allee. Die südliche Anfahrmöglichkeit besteht allerdings nur für den Havariefall.

Vom Lützschenaer Bahnhof aus soll zukünftig das Gebiet durch Nahverkehrszüge und S-Bahn angebunden werden. Das Gebiet ist außerdem durch eine Buslinie des Regionalverkehrs über die S 1 und die Poststraße erschlossen.

Innerhalb der bereits realisierten Quartiere des GVZ gibt es ein System von Rad- und Gehwegen, die über zwei Rad-Gehwegbrücken, die die Autobahn überspannen, nach Radefeld und Freiroda sowie mittels Bahnunterquerung nach Lützschena-Stahmeln angebunden sind.

Alle Medien sind zumindest bis in die Nähe des Plangebietes herangeführt.

5. Planungskonzept

5.1 Nutzung

Das Plangebiet "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" grenzt direkt an das Güterverkehrszentrum Leipzig an. Hier haben sich in verschiedenen Gewerbequartieren seit etwa 1995 eine beträchtliche Anzahl von Firmen aus den Bereichen Transport, Logistik und Dienstleistungen angesiedelt, die von der Lagegunst des Standortes an der Schnittstelle der Verkehrsträger Schiene, Straße und Luftverkehr und den sehr guten infrastrukturellen Bedingungen profitieren.

Auf Grund der hervorragenden Standortfaktoren und der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung soll die Ansiedlung der Produktionsstätte für PKW hier realisiert werden. Die Festsetzung als Industriegebiet soll die Umsetzung eines flexiblen Firmenkonzeptes ermöglichen, welches zeitlich und räumlich abschnittsweise erweiterbar sein wird. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von Zulieferfirmen aus dem verarbeitenden Gewerbe ermöglicht.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, ein Gebiet zu entwickeln, welches städtebaulich die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Grünbereiche berücksichtigt und das baulich auf die nördlich und südlich vorhandenen übergeordneten Hauptverkehrsachsen und den in unmittelbarer Nähe befindlichen Flughafen reagiert.

Das Plangebiet nimmt durch seine Lage am GVZ Leipzig die städtebaulichen Leitgedanken des gesamten Plangebietes GVZ auf. In einem gutachterlichen Verfahren zur städtebaulichen Umsetzung der GVZ-Konzeption aus dem Jahre 1994 wurden dafür folgende Prioritäten gesetzt:

- Einbindung in die Gesamtsituation,
- Einbindung in vorhandene Verkehrsstrukturen,
- Grundstückszuschnitt/Baukörperstellung,
- Grün- und Freiflächenstruktur

Der nach dem Gutachterverfahren weitergeführte und überarbeitete Entwurf, welcher zunächst im städtebaulichen Rahmenplan und auf diesem aufbauend später im Bauleitplanverfahren der einzelnen Quartiere umgesetzt wurde, basiert auf großen, orthogonal zueinander angeordneten Gewerbequartieren, die durch Grünbereiche voneinander getrennt sind.

In Anpassung an dieses Gesamtkonzept wird das ehemalige Plangebiet des Quartiers B im Kernbereich des B-Planes Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" übernommen, jedoch südlich um einen Teil des Quartiers C erweitert.

Der Geltungsbereich ist im Osten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verändert worden. Die Teile des Geltungsbereiches, die sich mit Teilbereichen des rechtswirksamen B-Planes Nr. E-207 GVZ "Quartier A" überlagerten, bleiben im B-Plan Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" unberührt. Um das Planverfahren zügig durchführen zu können und die Änderungen an bereits rechtswirksamen B-Plänen und damit verbundene Verfahren auf das erforderliche Maß zu beschränken, ist auf Eingriffe in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-207 verzichtet worden. Sollten in diesem Plan Änderungen notwendig sein, so wird dieses Planwerk in einem gesonderten Verfahren geändert.

Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept sind die Festsetzungen des B-Planentwurfes von Quartier B, die jedoch entsprechend den aktuellen Zielvorstellungen und Nutzungskonzepten verändert und angepaßt wurden.

Die Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich als GI-Fläche festgesetzt. Das ermöglicht die flexible Realisierung des Gesamtkonzeptes. In den zusammenhängenden GI-Flächen GI 1, 2, 3 und 4 ist die Ansiedlung des Automobilwerkes geplant.

Die Fläche GI 5, die durch einen Grünzug von den übrigen Flächen getrennt ist, berücksichtigt die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und sichert planungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten im südöstlichen Bereich. Damit wird der bisher positiven Entwicklung des Unternehmens Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an § 17 (1) BauNVO. Ausgehend davon wurde die Grundflächenzahl bereichsweise differenziert, um die unterschiedliche Nutzung der Gesamtfläche zu ermöglichen. Die höchste GRZ wurde im Bereich der eigentlichen Produktionsstätten mit der Konzentration von baulichen Anlagen festgesetzt. In den Bereichen GI 3 und GI 4 sind ergänzende Nutzungen möglich, die eine geringere Flächenversiegelung und damit eine niedrigere GRZ beanspruchen.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich:

- an den technologischen Erfordernissen der Produktionsstätte,
- an realisierten Gebäuden aus den benachbarten Gewerbequartieren zur Wahrung des harmonischen Erscheinungsbildes des Gesamtgebietes,
- an den Anforderungen der Luftsicherung wegen der Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle und
- an den topographischen Gegebenheiten des Geländes.

Im festgesetzten Industriegebiet GI 2 ist eine Kaminanlage bis zu einer maximalen Höhe von 60 m zulässig.

Die Baugrenze der festgesetzten Industriegebiete ist überwiegend 10 m in die GI-Flächen eingerückt. Damit soll ein Übergang in die angrenzenden Flächen sichergestellt werden. Die Flächen außerhalb der Baufenster können für Nebenanlagen, Lagerung oder Umfahrungen genutzt werden.

An der östlichen, an das Quartier A angrenzenden Plangebietsgrenze wird vom o.g. Prinzip abgewichen. Hier verläuft die Baugrenze überwiegend direkt auf der Grenze des Geltungsbereiches. Dies resultiert aus der Grundstückssituation. Der umlaufende, 40 m breite Grünbereich ist hier bereits im Quartier A vorhanden und wird im Geltungsbereich nur im nördlichen Abschnitt festgesetzt.

Im GI 5 verläuft die Baugrenze im Abstand von 5 m von der Poststraße und von der Porschestraße entfernt, womit der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung entsprochen wird.

Entsprechend dem Gesamtkonzept des GVZ Leipzig ist auch die gewerblich nutzbare Fläche im B-Plan Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" von einem Grüngürtel umgeben. Mit der Bezeichnung GF 1 sind diese privaten Grünflächen, am nördlichen, südlichen und teilweise am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

In einigen Abschnitten der östlichen Grenze wurde auf die Festsetzung dieser Grünfläche aus den oben geschilderten Gründen verzichtet. Ein Grünflächenverlust tritt hierdurch jedoch nicht ein, da dafür andere Teile im Plangebiet - südlicher Teil der Ostgrenze und Nordgrenze - als breitere Grünflächen festgesetzt wurden.

Am westlichen Rand, im Verlauf der 110 KV-Freileitung, ist von diesem Prinzip abweichend eine private Grünfläche mit der Bezeichnung GF 2, geplant für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 70 m.

5.3 Verkehr

Fast das gesamte Plangebiet mit den Flächen GI 1-4 gehört zum Grundstück und dem Betriebsgelände der Automobilfabrik. Aus diesem Grund wird die Radefelder Allee ab dem Zeitpunkt der Produktionsaufnahme nicht mehr als öffentliche Straße zur Verfügung stehen. Lediglich im nördlichen Bereich bis ca. 230 m südlich des vorhandenen Kreisverkehrs an der Poststraße bleibt die öffentliche Straße zur Erschließung des Werksgeländes und der Baufläche GI 5 erhalten. Dieser Teil der Radefelder Allee wird durch Beschilderung als "Sackgasse ohne Wendemöglichkeit" gekennzeichnet.

Der Verzicht auf die teilweise fertiggestellte Nord-Süd-Straße für den öffentlichen Verkehr erfordert eine neue Verbindung des Quartiers C mit der Poststraße im Norden und damit der A 14.

Diese wird als Staatsstraße S 8 A von einem Knotenpunkt bei km 6 + 400 m der B 6 neu aus im Abstand von ca. 600-800 m westlich der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 911 zur Poststraße verlaufen. Die Poststraße wird ab der vorhandenen Wendeanlage nach Westen verlängert. Weiterhin ist eine Verbindungsstraße zwischen dem Quartier C und der neuen Staatsstraße S 8 a geplant, die unmittelbar südlich des B-Planes Nr. 911 verlaufen wird.

Für die Anbindungsstraße des Quartier C sowie die Verlängerung der Poststraße werden separate B-Plan Verfahren durchgeführt, die Staatsstraße S 8 a wird planfestgestellt. Somit ist sichergestellt, daß das Quartier C und das KV-Terminal jederzeit eine Anbindung an die A 14 besitzen.

Die Durchquerung des ehemals geplanten Quartier B für Fußgänger und Radfahrer ist durch die Entwidmung der Radefelder Allee und den Entfall des am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Weges erschwert. Im Bebauungsplan werden Lützschener Weg und Radefelder Weg jeweils durch Festsetzungen von Grünflächen von den Industriegebieten getrennt und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - festgesetzt. Der Radefelder Weg muss im Süden einen Anschluss an die geplante Anbindungsstraße des Quartier C erhalten. Zusätzlich wird im südlichen Grünstreifen östlich der Radefelder Allee ein Rad- und Fußweg festgesetzt, der die Anbindung nach Osten sicherstellt. Damit ist der durch das Industriegebiet unterbrochene Rad- und Gehweg wieder in das System eingebunden.

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein privates Anschlußgleis an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG vorhanden, welches auch zukünftig benötigt wird.

Um die Erhaltung sicherzustellen, wird innerhalb der Grünfläche eine private Bahnanlage festgesetzt. Innerhalb des nördlich an die Bahnanlage angrenzenden Industriegebietes ist eine Festsetzung als Bahnanlage nicht notwendig, da solche private Anlagen hier regelzulässig sind.

Im Sinne einer flexiblen Nutzung wird an dieser Stelle auf eine Festsetzung der Bahnanlage verzichtet.

5.4 Erschließung

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes stellt sich folgendermaßen dar:

WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschlussmöglichkeiten an Wasserversorgungsleitung im nördlichen bzw. südlichen Bereich des GVZ gesichert. Die notwendigen Anschlussleitungen sind noch zu realisieren.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Bereitstellung der erforderlichen Mengen an Löschwasser ist über die Trinkwasserleitung z.Z. nicht sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf sollte deshalb vorrangig aus dem Regenwasseraufkommen und durch Anlage von Löschwasserteichen, die gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dienen, sichergestellt werden. Eine Einspeisung aus dem Trinkwassernetz sollte nur zum zeitweiligen Nachspeisen in niederschlagsarmen Zeiten erfolgen.

Die Erfüllung der entsprechenden brandschutztechnischen Anforderungen ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Anbindung der Schmutzwasserleitung NW 300 im Bereich der Radefelder Allee mit der Hauptschmutzwasserleitung Nord-Süd-Sammler DN 400 (Druckleitung) gesichert, die noch zu realisieren ist.

Über diese Leitungen wird das Schmutzwasser zum Pumpwerk Süd (östlich Quartier C) zugeführt und gelangt über die Nordostspange in die Kläranlage Rosenthal. Angaben zu produktionsbedingt anfallenden Abwässern liegen bisher nicht vor, jedoch ist auch bei Anfall und ggf. Vorbehandlung eine Ableitung und Mitbehandlung in den öffentlichen Abwasseranlagen möglich.

REGENWASSERENTSORGUNG

Zur Regenwasserentsorgung besteht eine provisorische Anbindung an das Quartier "Postfrachtzentrum".

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers für das Industriegebiet ist vorgesehen, eine Regenwasserrückhalteinrichtung im angrenzenden Quartier A zu errichten, von der aus Richtung Ostergraben entwässert werden soll. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Rückhalteinrichtung wird der rechtskräftige B-Plan Quartier A geändert.

Für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens liegt die Genehmigung zum Bau und Betrieb nach § 67 SächsWG bereits vor.

Im Plangebiet sind die anfallenden Niederschlagsmengen durch geeignete Möglichkeiten zur Streckung des zeitlichen Abflusses, bevorzugt durch solche mit einem hohen Versickerungs- oder Verdunstungsanteil, wie begrünte Dächer, Mulden-Rigolen oder flache Erdbecken, die ggf. in die Grünflächengestaltung integriert werden, zu behandeln.

Die Straßenentwässerung soll dort, wo dies technisch möglich ist, über die Straßenränder in Mulden erfolgen. Rad- und Gehwege sowie PKW-Stellplätze sind in die Grünbereiche zu entwässern.

GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch geeignete Anbindungsmöglichkeiten gesichert.

EKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Versorgung mit weiteren Medien, z.B. mit Telekommunikation, ist ebenfalls gesichert.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorgungsunternehmen im Plangebiet sind durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen in ihrem Bestand und Unterhalt öffentlich-rechtlich gesichert und in der Planzeichnung mit den erforderlichen Schutzstreifen versehen.

Bauliche- und Pflanzmaßnahmen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

Ein Teil der Medienleitungen im Plangebiet muss im Hinblick auf die künftige Nutzung umverlegt werden. Die Planung, Finanzierung und Realisierung geschieht in Abstimmung und durch Vereinbarung zwischen Bauherren, GVZ-Entwicklungsgesellschaft und den Versorgungsunternehmen.

5.5 UVP/Immissionsschutz

IMMISSIONSSCHUTZ

Eine Prüfung der zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmbelastung gemäß DIN 18 005 Teil 1 Pkt. 4.5 hat unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (siehe Pkt. 5.1 und 5.2 der Begründung) sowie der Vorbelastung durch die Quartiere A, C und Postfrachtzentrum ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1, an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Lützschena-Stahmeln, Radefeld und Lindenthal gewährleistet werden.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen B-Plan "Quartier C" nach einer Zäsur von 60 m ausschließlich GI festgesetzt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes ist im rechtskräftigen B-Plan "Quartier A", nach einer Zäsur die eine Breite von 40 m bis 100 m hat, GE und GI festgesetzt.

Nördlich angrenzend ist im rechtskräftigen B-Plan "Postfrachtzentrum" ebenso nach einer 60 m breiten Zäsur GE festgesetzt.

Die von den Industriegebieten (GI) ausgehenden Emissionen beeinträchtigen die angrenzenden Gewerbegebiete nicht.

UVP

Der Bebauungsplan ist mit Rücksicht auf die Änderungsrichtlinie 97/11/EG zur Richtlinie 85/337/EWG (UVP-Richtlinie) möglicherweise gemäß § 17 Satz 1 i.V.m. §2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG als Einrichtung einer "Industriezone" i.S. des Anhangs II Nr. 10 a) der Änderungsrichtlinie UVP-pflichtig. Dem wurde dadurch entsprochen, dass innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beschrieben sowie bewertet wurden. Diese wurde gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Sollten im Zuge der Realisierung des B-Planes Vorhaben beantragt werden, die der UVP-Pflicht unterliegen, so ist deren Umweltverträglichkeit im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (nach SächsBO, BImSchG) durch einzelfallbezogene UVP nachzuweisen.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurde GI festgesetzt, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zwar solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, zu ermöglichen. Innerhalb der Grenzen der Stadt Leipzig sind zwar eine Reihe von Gewerbegebieten, aber nur wenige Industriegebiete vorhanden, so dass diese Festsetzung zur Deckung des Bedarfes auch aus Aspekten der nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll ist.

6.1.1 Wohnungen

In den festgesetzten Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Bauflächen sind explizit für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, vorgesehen, so dass bei einer potentiellen Wohnnutzung mit deren erheblicher Beeinträchtigung gerechnet werden müsste. Im Umkehrschluss sollen Beschränkungen von Gewerbebetrieben durch eine mögliche benachbarte Wohnnutzung von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Betriebes kann trotz dieser Festsetzung ausgeschlossen werden, da ein einheitlich eingefriedetes und gesichertes Betriebsgelände realisiert und ein firmeneigenes Sicherheitskonzept betrieben wird.

6.1.2 Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Anlagen entsprechen in ihrer Gesamtheit nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung des Baugebietes. Teilweise würde eine Ansiedlung der o.g. Einrichtungen sogar zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Das Oberzentrum Leipzig weist an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Deckung dieses Bedarfes aus. Die hierfür vorgesehenen Standorte sind auch auf Grund der dort vorzufindenden infrastrukturellen Ausstattung für eine Ansiedlung der oben ausgeschlossenen Anlagen zu bevorzugen.

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind hingegen als Ausnahme zulässig, sobald sie in funktionalem Zusammenhang mit der vorhandenen Produktionsanlage stehen.

Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass seitens der Produzenten zukünftig mittels kultureller oder sportlicher Events vor Ort geworben werden kann. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

6.1.3 Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unzulässig, da an diesem Standort überwiegend Flächen für das produzierende Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird innerhalb der Stadt Leipzig maßgeblich über den "Stadtentwicklungsplan Zentren" gesteuert. Auch dieses Planwerkes unterstützt die oben vorgenommene restriktive Festsetzung.

Um jedoch beabsichtigte Ansiedlungen von Betrieben überwiegend des sekundären Sektors zu fördern, ist ein sogenannter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Eine derartige Ausnahme ist begründet nachzuweisen.

Dabei ist insbesondere nachzuweisen, dass der durchgeführte Einzelhandel in räumlicher Zuordnung zu einer in dem Industriegebiet stattfindenden Produktion steht, diese Nutzung nur auf untergeordneten Flächen durchgeführt wird oder lediglich im Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte angeboten wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 5 werden differenzierte Grundflächenzahlen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die in der Regel gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Ähnliches zulässig ist, wird in den festgesetzten Industriegebieten GI 3 und GI 4 ausgeschlossen. In diesen Industriegebieten sind geringere Versiegelungen geplant. Die GRZ wird zur Reduzierung der Versiegelung - besonders im Sinne der Umweltvorsorge und der Möglichkeiten für den Ausgleich - differenziert. Zugunsten von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wird hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Überschreitung auszuschließen, anstatt die GRZ noch weiter zu reduzieren.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reglementieren die Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes sowie auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle notwendig.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung dieser Höhenfestsetzung ist der Bezugspunkt mit Höhe normal (HN) definiert.

Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen und Einrichtungen ist auf 30 % der Flächen der Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 möglich. Dies soll das problemlose Betreiben der Betriebsstätten ermöglichen.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung weiterer Bauabschnitte und des Gesamtkonzeptes bei Bedarf und technologischer Notwendigkeit die zulässige Gebäudehöhe punktuell überschritten werden kann.

Mit der gleichen Begründung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten bis 3,0 m als Ausnahme zulässig. Die Beschränkung auf 3,0 m stellt sicher, dass die Architektur nicht gegenüber den technischen Anlagen in den Hintergrund gerät und die generelle Beschränkung städtebaulich sinnvoll bleibt.

Im festgesetzten Industriegebiet GI 2 ist eine Kaminanlage bis zu einer Höhe von max. 195 m über HN zulässig, was einer realen Bauhöhe von 60 m entspricht. Diese, für das Betreiben der Betriebsstätte notwendige Anlage, kann mittels der Gebietseingrenzung örtlich fixiert werden. Damit ist sichergestellt, dass diese bauliche Anlage sich in das Gesamtkonzept höhenmäßig einfügt. Entsprechende Auflagen der obersten Luftfahrtbehörde sind zu beachten (siehe Stellungnahme vom 14.03.2000).

6.3 Nebenanlagen

Um den Betrieb der ansässigen Unternehmen jederzeit und umfassend sicherstellen zu können, sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der festgesetzten Grünflächen und innerhalb der Industriegebiete - also auch außerhalb der Baugrenzen - ausnahmsweise zulässig.

6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Lützschenaer Weg und Radefelder Weg sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fussweg) festgesetzt und sind unverändert wie bisher von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen befahrbar. Damit wird die Erschließung von angrenzenden Flächen bzw. Gebäuden sichergestellt ohne für diesen Zweck weitere Flächen in Anspruch zu nehmen und auf diesem Wege wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Eine umfangreiche Begründung der naturschutzfachlichen Notwendigkeit der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ist dem Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen.

6.5.1 Begrünung innerhalb der Industriegebiete

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Industriegebiet GI 5 sind entsprechend der textlichen Festsetzung Pflanzmaßnahmen zu realisieren, die zum Anwachsen einer dichten Hecke führen. Damit werden die baulich nutzbaren Flächen effektiv vom Landschaftsraum abgegrenzt. Es wird in GI 5 keine Grünfläche - die nicht auf die GRZ anrechenbar wäre - festgesetzt, um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des relativ kleinen, überwiegend schon bebauten Gebietes nicht unverhältnismäßig zu beschränken.

Eine flächenhaft beschränkte dichte Begrünung soll auf den gemäß der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen durchgeführt werden, um auch innerhalb der Industriegebiete punktuell eine sinnvolle und wahrnehmbare Begrünung des Gebietes zu erreichen. Um den ansässigen Gewerbebetrieben jedoch keine unzumutbaren Belastungen aufzubürden, sind die geforderten Gehölzpflanzungen im Industriegebiet GI 1, GI 2 und GI 5 auf 50 % der nicht überbauten überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren. In den festgesetzten Industriegebieten GI 3 und GI 4 beträgt dieser mit Gehölzpflanzungen zu versehende Flächenanteil auf Grund der geringeren GRZ 20 %. Hier sind zusätzlich weitere 30 % der nicht überbauten überbaubaren Flächen mit Landschaftsrasen anzulegen. Die verbleibenden Flächenanteile sind zur Erzielung einer hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Damit ist eine dem GI-Gebiet angemessene Begrünung gewährleistet.

6.5.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Um die Integration von Stellplatzanlagen in das Industriegebiet zu gewährleisten, die Versiegelung gering zu halten und Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst an Ort und Stelle auszugleichen, ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum der in der Festsetzung geforderten Qualität zu pflanzen. Aus der gleichen Begründung heraus sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Einschränkungen der Begrünungsmaßnahmen auf Stellplatzanlagen, wie z.B. Stellplätze für Angestellte und Kunden, soll die flexible Nutzung der übrigen Betriebsflächen und die schrittweise Realisierung des Gesamtvorhabens ermöglichen.

Flächen zum Abstellen von am Standort produzierten Fahrzeugen sind keine dauerhaften Parkieranlagen im Sinne der Festsetzung, sondern Lagerflächen.

6.5.3 Begrünung von Fassaden

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Integration der Gebäudekörper in den Landschaftsraum sind mindestens 30 % der Wandflächen, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben müssen, zu begrünen.

Um den ansässigen Gewerbebetrieben einen möglichst großen Freiraum bei der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen einzuräumen, ist alternativ die Begrünung einer ebenerdigen Fläche möglich.

6.5.4 Begrünung von Dachflächen

Um eine Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erzielen sowie um die Verdunstungsmöglichkeit von anfallenden Niederschlagswasser zu erhöhen, sind mindestens 10 % der Dachflächen auf baulichen Anlagen extensiv zu begrünen.

Um den ansässigen Gewerbetreibenden einen möglichst großen Freiraum bei der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen einzuräumen, ist alternativ die Begrünung einer ebenerdigen Fläche möglich.

6.5.5 Private Grünflächen GF 1

Die mit GF 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und bilden in der Regel einen mindestens 20 m breiten konzentriert angelegten Pflanzstreifen an der äußeren Grenze des Geltungsbereiches. Da sich dieses Prinzip in den angrenzenden Gevierten jeweils wiederholt, erfolgt die Trennung der Gewerbequartiere durch mindestens 40 m breite angelegte Grünbereiche.

Damit wird ein zusammenhängender Grüngürtel um das Quartier gebildet, der der angesiedelten Tierwelt Nahrungs- und Lebensraum bietet und ökologisch wirksame Grünachsen bildet.

Zugleich wird jeweils ein zusammenhängender Gewerbekomplex analog zu den weiteren Quartieren gekennzeichnet und untereinander und gegenüber der Landschaft abgegrenzt.

6.5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit GF 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten, das heißt mit Landschaftsrasen einzusäen sowie mit Baum- und Gehölzpflanzungen in Gruppen zu bepflanzen. Diese eher aufgelockerte Form der Begrünung wurde gewählt, um der typischen Vegetation im Nordraum Leipzigs gerecht zu werden und so eine bessere Integration zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der in den Pflanzenlisten (Anlage) vorgeschlagenen Bäume wird eine Beeinträchtigung der 110 KV-Leitung vermieden.

6.5.7 Zufahrten

Um die Einbindung des Industriegebietes in das Erschließungssystem des GVZ zu sichern und die logistische und tatsächliche Verbindung des Kernbereiches mit den potentiellen Zulieferern, die sich in angrenzenden Quartieren ansiedeln werden, zu ermöglichen, ist eine Überführung der die Industriegebiete GI 1 - 4 umschließenden Grünflächen GF 1 und GF 2 zulässig.

Die zulässigen Zufahrten sind jedoch in Anzahl und Breite beschränkt, um die Erhaltung und die Wirksamkeit des Grüngürtels zu gewährleisten.

6.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um Spitzenwerte bei der Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zu verhindern, wird die Einleitungsmenge auf maximal 80 % des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers gemäß der Berechnungsgrundlage des 15-minütigen Starkregenfalles begrenzt. Das übrige Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen.

Entlang der Straßen und Wege im Geltungsbereich des Plans sind zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Mulden- und Rigolen anzulegen.

Bei der Ausgestaltung von offenen Gewässerflächen, zum Beispiel zur Regenwasserrückhaltung (siehe Pkt. 5.4), ist zu berücksichtigen, dass sich der Flughafen Leipzig-Halle in der Nähe befindet und deshalb Sammelstellen für Vögel nicht vorbereitet werden sollen. Fischhaltung und fischerliche Nutzung von Gewässern ist nicht zulässig.

Explizite Hinweise zur Gestaltung von Gewässerflächen erteilt der Ausschuß zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr.

7.0 Örtliche Bauvorschrift

7.1 Werbeanlagen

Um der geplanten Zweckbestimmung des Baugebietes zu entsprechen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Um den Flugverkehr des nahegelegenen Flugplatzes nicht zu stören und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sind dabei Anlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig. Weitere Reglementierungen, insbesondere zu zulässigen Größe von Werbeanlagen, werden nicht vorgenommen, da sonstige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

7.2 Einfriedungen

Um Einfriedungen nicht als Hauptbestandteil des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes wirken zu lassen, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Somit sind sie wahrnehmbar niedriger als durchschnittliche bauliche Anlagen wie Verwaltungsgebäude oder Hallen und drängen diese nicht optisch in den Hintergrund.

Sicherheitstechnische Belange sind bei der zulässigen Höhe ausreichend berücksichtigt.

8.0 Grünordnung

8.1 Zielsetzung der Grünordnungsplanung

Gemäß SächsNatSchG wurde als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan eine Grünordnungsplanung erarbeitet. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" wird diese in die verbindliche Bauleitplanung integriert, daß heißt, es erfolgt keine eigenständige planzeichnerische Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes. Die maßgeblichen Festsetzungen werden in Teil A und Teil B des Rechtsplanes aufgenommen.

Mit der Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Ziel der vorliegenden Grünordnungsplanung ist die Sicherung zumindest eines Teiles des ökologischen Potentials im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen. Eine ökologische Bilanzierung ermittelt den Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 SächsNatSchG. Weiterhin werden die Maßnahmen festgesetzt, die zur Minderung oder Kompensation der Eingriffe führen sollen.

8.2 Ökologische Zustandserfassung

8.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

1. Ackerfläche	83,6	ha
2. Ruderafflur mit einigen Gehölzgruppen entlang der Alten Salzstraße	2,7	ha
und sonstige Ruderal- und Brachflächen	1,2	ha
3. Flächen mit 1998 ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen	14,3	ha
4. Straßenflächen	2,6	ha
Feldwege	0,5	ha
Bereits bebaute Flächen	0,4	ha
Summe	105,3	ha

8.2.2 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipziger Land". Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge von Nordwest nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke (MANNSFELD, RICHTER 1995 - siehe Literaturhinweis Pkt. 13, Anhang). Kleinräumig liegt das Gebiet auf der Freirodaer Grundmoränenplatte.

8.2.3 Klima

- **Mesoklima**

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der "Leipziger Bucht", die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist (Met. u. Hydr. Dienst d. DDR 1953 - siehe Literaturhinweis Pkt. 13, Anhang). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt.

Die Vegetationsperiode beträgt 230 Tage im Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5-9,5°C, die Mittel der Extremmonate bei 18,7°C im Juli und bis 0,2°C im Januar. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt an der repräsentativen Klima-Station Schkeuditz 529 mm/Jahr (ausklingender Lee-Einfluß des Harzes). Die Niederschläge erreichen ein Maximum im Sommer. Die Hauptwinde kommen aus südwestlicher Richtung.

- **Geländeklima**

Auf den Ackerflächen entsteht Kaltluft, die sich wegen der flachen Topographie nicht austauscht und lediglich bei nordwestlichen Winden (Flurwinden) unwesentlich Einfluss nimmt auf die potentielle Ventilationsbahn der Elster-Luppe-Aue am Stadtrand von Leipzig.

Vorrangflächen für Kalt- und Frischluftbildung sind nicht vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind als thermisch belastete Gebiete die Quartiere Postfrachtzentrum, A und C des Güterverkehrszentrums auf Grund ihres hohen Versiegelungsgrades zu nennen.

Die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluft wird gestört durch vollversiegelte Flächen (z.B. Gebäude, versiegelte Lagerflächen). Neben Schadstoff- und Wärmeemissionen kommt es zur Aufheizung von versiegelten Flächen und Hauswänden, die die gespeicherte Wärme nachts abgeben ("Wärmeinsel").

Es entstehen lokale Temperaturunterschiede und das Mesoklima wird beeinträchtigt.

- **Lufthygiene**

Der Raum Leipzig gehörte noch Anfang der 90er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigungen belasteten Gebieten Deutschlands (UMWELTBUNDESAMT 1992 - siehe Literaturhinweis Pkt. 13, Anhang).

Die lufthygienische Situation hat sich seitdem entspannt. Insbesondere die ehemals hohen Belastungen durch Schwefeldioxid und Staub (aus der Verbrennung der Rohbraunkohle bzw. Braunkohlebriketts) befinden sich in deutlichem Rückgang auf Grund von Betriebsschließungen und Luftreinhaltemaßnahmen (LANDESAMT FÜR UMWELT U. GEOLOGIE 1995 - siehe Literaturhinweis Pkt. 13, Anhang).

8.2.4 Geologie und Relief

• Geologie

Im Plangebiet ist zuoberst mit einem 25 bis 30 m mächtigen Geschiebemergelkomplex (Saalekaltzeit) zu rechnen, in den unregelmäßig Schmelzwassersandhorizonte eingelagert sind. Die Mächtigkeit der Schmelzwassersande schwankt zwischen einigen Dezimetern und bis zu 5 m. Besonders im Südwesten des Plangebietes stehen sie auch unmittelbar an der Oberfläche an. Die Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig mehr oder weniger oberes Grundwasser, welches beim Anschnitt relativ rasch ausblutet und zur Aufweichung und damit zur Tragfähigkeitsverminderung des Geschiebemergels führt. Bei Untersuchungen im Plangebiet wurde der Grundwasseranschnitt zwischen 0,2 und 4,5 m unter Gelände angetroffen (StUFA Leipzig vom 11.02.2000 zum Vorentwurf B-Plan Nr. 911).

• Relief

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es fällt sanft von 135 m ü. NN im Süden auf 131 m ü. NN im Norden und Osten ab.

8.2.5 Boden und Bodenbelastungen

Der Boden ist aus eiszeitlichen Substraten entstanden. Es sind vorwiegend Braunerden und Pseudogleye anzutreffen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen. Der lößlehmige Oberboden mit der Ackerzahl 45-65 ist sehr fruchtbar. Im feuchten Zustand verhält sich der Boden zähplastisch und bei Austrocknung wird er steinhart. Die Bodeneigenschaften sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt (Düngung, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, intensive Bodenbearbeitung).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 4.17) erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast vor (StUFA Leipzig vom 11.02.2000 zum Vorentwurf B-Plan Nr. 911).

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des BBodSchG hinweisen, sollen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die ökologischen Bodenfunktionen können dadurch verändert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen (StUFA Leipzig vom 11.02.2000 zum Vorentwurf B-Plan Nr. 911).

8.2.6 Hydrologie

Durch den Wechsel von wasserstauenden und wasserleitenden Schichtkomplexen kommt es zur Ausbildung mehrerer, vorwiegend oberflächennaher Grundwasserhorizonte. Lehmige Schichten bilden Grundwasserstauer im Wechsel mit sandig-kiesigen Schichten als Grundwasserleiter. Die sich saisonal bildenden oberflächennahen Grundwasservorkommen sind vor Schadstoffeintrag nur gering geschützt.

Das Grundwasser selbst liegt in 15 bis 40 m Tiefe und ist durch die Mächtigkeit der kaum wasserdurchlässigen Grundmoränendeckschichten gut geschützt.

Bedingt durch die oberflächennah anstehenden Grundwasserhorizonte und die schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur eingeschränkt, jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich sein.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Die kleinen Tümpel in der Trockenrasenlandschaft "Exerzierplatz" und die Papitzer Lachen liegen außerhalb des Plangebietes, sind anthropogenen Ursprunges und für den Wasserhaushalt der Landschaft von untergeordneter Bedeutung.

8.2.7 Vegetation und aktuelle Nutzung

• Potentielle natürliche Vegetation

Nach SCAMONI (1964) - siehe Literaturhinweis Pkt. 13, Anhang - liegt das Plangebiet im Bereich des subkontinentalen Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwaldes (Tilio-Carpinetum). Den namengebenden Hauptbaumarten (Linden, Traubeneichen, Hainbuchen) werden u.a. folgende Baum- und Straucharten beigemischt: Spitz- und Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildapfel, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Haselnuß u.a.

• Reale Vegetation und Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist als Ackerfläche (83,6 ha) landwirtschaftlich genutzt.

Nur wenige Gehölze strukturieren das Plangebiet. Im Westen verläuft der Radefelder Weg, der mit einigen Bäumen (Pappeln) und Sträuchern bestanden ist und der sich entlang der Nordgrenze als Lützschenauer Weg fortsetzt (Obstbäume).

Die Südgrenze verläuft südlich der "Alten Salzstraße". Die "Alte Salzstraße" ist eine historische Wegeverbindung zwischen Lindenthal und Schkeuditz und darüber hinausgehend. Auf der Wegetrasse sind Findlinge und von den Ackerflächen abgelesene Feldsteine gelagert.

Neben einigen Bäumen und Sträuchern hat sich bodennahe Artenvielfalt in den Ruderalflächen (Hochstaudenfluren) entwickelt, die besonders in der ausgeräumten Ackerflur ökologisch wertvoll ist.

Auf der Fläche südlich der "Alten Salzstraße" sind Ausgleichsmaßnahmen aus dem Quartier C umgesetzt. Die Fläche besteht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Quartier C" aus Gehölzgruppen und Einzelbaumanpflanzungen. Dazwischen sind extensive Wiesenflächen angeordnet, die durch kleinere bekieste Feuchtbiootope gegliedert sind.

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung in die Landschaft sollen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation als Leitgrün verwendet werden, da sie den Standortbedingungen entsprechen und für das Landschaftsbild typisch sind. Weitere Arten sind in dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen" vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig genannt.

8.2.8 Tiere

Die Aussagen zur Fauna basieren auf den bereits vorhandenen Untersuchungen, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes "Quartier B" vorgenommen wurden. Die Ackerflächen werden vor allem von Vögeln aus dem Gebiet des "Exerzierplatzes" tangiert - siehe "Begleitende ökologische Studie zum Bebauungsplanverfahren GVZ" von UGB ECO Log August 1994. Als Naturraum für Offenlandarten (besonders Vögel) verfügt auch die ausgeräumte Ackerflur über eine hohe ökologische Bedeutung. Vom Aussterben bedrohte oder stark gefährdete Tierarten sind nicht nachgewiesen.

Aus faunistischer Sicht sind im Plangebiet, das als ausgeräumte Ackerflur charakterisiert werden kann, folgende Lebensräume zu beachten:

- die ruderalisierten Flächen wegen ihrer Strukturvielfalt mit Hochstauden, Gräsern, Sträuchern und aufkommendem Gehölzaufwuchs,
- die schon realisierten Ausgleichsflächen,
- die Straßenbäume und wenige Gehölzstrukturen.

Auch die Betrachtung vorkommender Pflanzenarten, ausgesuchter Tiergruppen bzw. -arten erfolgte analog des B-Planes "Quartier B".

Mit dem Vorkommen von überregional bedeutsamen Pflanzen und Tierarten - Populationen wird nicht zu rechnen.

8.2.9 Landschaftsbild und Erholung

Die großflächige weitestgehend ausgeräumte und topographisch eintönige Agrarlandschaft weist derzeit nur wenige landschaftsgliedernde Elemente auf. Das Gebiet ist durch die Nähe der Autobahn sowie als Überfluggebiet des Flughafens Leipzig-Halle verlärmert und bereits durch die in der Nachbarschaft angesiedelten Gewerbebetriebe erheblich verändert.

Die Erholungsfunktion und das Erholungspotential ist als gering einzustufen. Das Landschaftsbild ist in diesem ebenen Landschaftsraum durch die Bebauung nachhaltig verändert.

8.2.10 Biotopverbund

In der "Projektübergreifenden ökologischen Gesamtwertung des Planungsvorhabens im Nordraum Leipzig", herausgegeben vom RP Leipzig, Referat 66 im Juli 1993, wird auf die Bedeutung eines Biotopverbundes in Nord-Süd-Richtung zwischen Lützschena-Stahmeln und Radefeld und in Ost-West-Richtung zum "Tannenwald"/"Exerzierplatz" und der freien Landschaft hingewiesen. Der Rahmenplan sieht deshalb zwischen den Quartieren des GVZ entsprechende Grünflächen- und Biotopverbundsysteme vor.

In der Biotopvernetzung wird die Bildung hochwertiger Minimalareale angestrebt.

Die vorhandene Einzelstruktur, wie die "Landschaftslinie" Radefelder Weg im Westen sollte als weiteres Ausgleichsziel aufgewertet und zur Biotopverbundlinie mit Hauptzielrichtung in die südlich gelegenen Auenwiesen der Elster/Luppe-Aue ausgebaut werden.

8.3 Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Landschaft im Planungsraum ist durch anthropogene Einflüsse bereits erheblich vorbelastet (z.B. Nivellierung der kleinteiligen Topographie mit dauernder landwirtschaftlicher Bearbeitung, Schadstoffeintrag durch Düngung, Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Verrohrung der Fließgewässer, Bau von Drainagen, Veränderung des Grundwasserhorizontes durch den nördlich liegenden Braunkohleabbau und Ausräumen landschaftlicher Strukturen wie Feldgehölze, Hecken, Bäume). Dennoch wird die Verwirklichung des Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben, weil die Leistungsfähigkeit insbesondere beeinträchtigt wird durch:

- großflächige Versiegelungen
- Aufheizung durch Baumassen, Straßen und Lagerflächen
- Vernichtung von Boden für die Produktion von Biomasse
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes
- Überbauung von Flächen mit oberflächennahen und empfindlichen Grundwasserleitern
- Zunahme von Emissionen durch Autoverkehr

Diese Beeinträchtigungen werden wie folgt gewertet:

- **Geländeklima und Lufthygiene**

Die geplanten großflächigen Versiegelungen durch Gebäude, Plätze und Straßen sind als Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten (z.B. Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände, Veränderung lokaler Windsysteme, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse) zu werten.

Konfliktmindernde Ausgleichsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf ausgerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken. Dazu dienen folgende festgesetzte Maßnahmen: Möglichst hohe Be- und Durchgrünung des Gebietes mit Freiflächen und Straßenbegleitgrün, Fassaden- und Dachbegrünung, Beschattung versiegelter Flächen. Auch einem Regenrückhaltebecken käme eine positive klimatische Ausgleichsfunktion zu, besonders wenn es naturnah gestaltet wird.

- **Emissionen**

Zur Emissionsbelastung, die vom Flugverkehr des Flughafens Leipzig-Halle ausgeht, werden weitere Lärm- und Schadstoffbelastungen während der Bauzeit und späteren Nutzung des Industriegebietes hinzukommen. Grünordnerische Maßnahmen, wie Immissionsschutzpflanzungen oder Straßenbegleitgrün sind wichtig, können aber zur Minderung nur im geringen Umfang beitragen.

- **Relief**

Die natürliche weit gehend ebene Erdoberfläche wird durch die geplanten Bebauungen überhöht. Die Bebauung schafft eine künstliche Oberfläche mit starkem Wechsel der Höhen und Expositionen bei starken Neigungen (Dachflächen, Häuserwände).

- **Boden**

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen großflächig zu überbauen. Durch Umlagerung wird das Bodenpotential gestört und durch Versiegelung vollständig vernichtet. Auf Grund der Verkehrsnutzung (Zufahrten, Park- und Lagerplätze) des Geländes besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z.B. mit Blei, Altöl usw.).

Ein Ausgleich von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden.

- **Bodenschutz**

Der durch Baumaßnahmen anfallende humöse Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bodenmassen können im Rahmen einer Geländemodellierung verwertet werden. Angaben zur Menge und Qualität der anfallenden Bodenmassen liegen derzeit nicht vor. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 (2) EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

- **Wasserhaushalt**

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehender Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt.

Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt. Gewerbebebauungen stellen potentiell durch den Verbrauch an Trinkwasser und die Produktion von Abwässern sowie die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe (z.B. Altöl auf PKW-Stellplätzen, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar.

Die im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zu 5. festgesetzten konfliktmindernden Maßnahmen zielen insbesondere darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassereinsparung zu ergreifen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellflächen und Lagerflächen kann die Grundwasserneubildung unterstützt und die Verdunstungsfläche vergrößert werden.

In die Biotopflächen muß das Regenwasser von den versiegelten Flächen, zumindest der Randbebauung, eingeleitet werden. Die entstehenden wechselfeuchten Flächen tragen ebenfalls zur Artenvielfalt bei. Eine Regenwasserversickerung von versiegelten Flächen ist bei den schweren undurchlässigen Böden nur eingeschränkt, jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich. Der Schaden durch Versiegelung kann nicht rückgängig gemacht werden und ist deshalb als hoch einzuschätzen.

• Vegetation

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine nur geringe Artenvielfalt. Die wenigen vorhandenen, wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet ("Alte Salzstraße", Ausgleichspflanzungen südlich der "Alten Salzstraße") werden durch die Ausweisung der Bauflächen überplant. Auf der Grundlage der bisherigen Planungen für das GVZ, die auf die Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Unternehmen ausgerichtet war, war eine Industrieansiedlung in dieser Größenordnung (ca. 90 ha) nicht möglich.

Aus diesem Grund, aber auch aufgrund der Strukturveränderungen in der Logistik- und Dienstleistungsbranche sowie im produzierendem Gewerbe ist es erforderlich, die ursprüngliche Konzeption des GVZ weiter zu entwickeln.

Um die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen weiter zu verbessern, machte es sich erforderlich weitere angrenzende Flächen in die Planung einzubeziehen.

Einer der Erweiterungsbereiche ist das Gebiet südlich der Alten Salzstraße, welches Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes "Quartier C" ist.

Für die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nach § 1 a (3) BauGB werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt (s. Kap. 6.5). Der Verlust von Gehölzen ist in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen ebenso eingeflossen, wie eine etwa schon Kraft Baumschutzsatzung erforderliche Neupflanzung. Eine zweimalige Ausgleichsverpflichtung für einen Eingriff in den Naturhaushalt, durch Beseitigung eines Baumes ist somit ausgeschlossen. Dabei behält die Baumschutzsatzung, die generell einen anderen Regelungsbereich zum Inhalt hat, im weiteren ihre Gültigkeit. So unterliegen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen realisierte Anpflanzungen weiterhin dieser Satzung.

• Tierwelt

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Lebensräume für verschiedene Tierarten beseitigt. Neben der Größe des zerstörten Lebensraumes wirkt sich auch die Zerstörung der Ausstattung und der verbindenden Funktion ("Alte Salzstraße") durch eine Bebauung negativ auf die Tierwelt aus. Die unmittelbare Nähe des "Exerzierplatzes" strahlt hinsichtlich der Wanderung von Arten und deren Nahrungssuche auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Quartiers speziell für Greifvögel aus.

Für die Tierwelt im Plangebiet ist es von großer Wichtigkeit, zusammenhängende Grünflächen zu sichern, so dass Lebensräume, aber auch Verbindungsachsen erhalten bleiben. Derartige Flächen und Maßnahmen sind im Plangebiet durch die Schaffung von Lebensräumen innerhalb des Quartiers (nämlich die Anlage von naturnahen extensiv gepflegten Grünflächen, Fassadenbegrünung, Straßenbegrünung usw.) umgesetzt worden.

Für die nachtaktive Fauna, insbesondere Insekten, ist es von erhöhter Bedeutung, daß die Beleuchtung des Industriegebietes in verträglicher Art und Weise ausgeführt wird. Deshalb wird empfohlen, Art (zum Beispiel Natriumhochdrucklampen), Nutzung (Reduzierung der Brenndauer) und Installation (kleine Lichtkegel, nach unten gerichtet) unter Berücksichtigung dieses Aspektes zu wählen.

- **Landschaftsbild und Erholung**

Der derzeit geringe Wert für die Erholungsnutzung wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gesteigert, was aber beim Planungsziel - Entwicklung eines Industriegebietes - auch nicht beabsichtigt ist. Die festgesetzten konfliktmindernden Maßnahmen (z.B. Anlage einer randlichen Eingrünung durch Hecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, intensive Durchgrünung durch Neuanpflanzungen, Fassadenbegrünung) werden die Beeinträchtigung des gewachsenen Landschaftsbildes reduzieren.

8.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Wie im § 1 (5) BauGB vorgeschrieben, bestehen die vorrangigen Ziele grünordnerischer Maßnahmen in der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie im Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt). Der B-Plan erreicht diese Ziele durch die Festsetzung folgender Maßnahmen:

- Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün, Pflanzstreifen und Baumreihen entlang der Bebauungsgrenzen und auf den nicht überbaubaren Flächen in GI 1 - GI 5
- Naturnahe Regenwasserentsorgung der äußeren Bebauung über Mulden-, Rigolen-Systeme, gekoppelt mit entsprechender Bepflanzung zur Erhöhung der Artenvielfalt
- Hochwertige Biotopverbundsysteme zwischen den Baugebieten.

8.4.1 Private Grünflächen

Planerisches Ziel ist die Konzentration der Flächenbegrünung auf Bereiche am Rand des Plangebiets. Deshalb wird im B-Plan eine private Grünfläche GF 1 in Form eines in der Regel 20 m breiten Pflanzstreifens an der äußeren Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt, die einen Grüngürtel um das Quartier bildet. Der 20 m-Grünstreifen korrespondiert mit gleichartigen Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen, so daß jeweils eine 40 m breite Grünzäsur entsteht. Unter Einbeziehung der daran angrenzenden jeweils 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsteht ein 60 m breiter Raum, der nicht überbaut werden darf. Die Grünfläche ist nicht zu versiegeln, sondern durch dichte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Auf diesen Flächen sind heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen, mit dem Ziel, Strukturen zu entwickeln, die der heimischen Tierwelt Nahrungs- und Lebensraum bieten und ökologisch wirksame Verbindungsachsen und Wanderungsschienen herzustellen.

Neben Sträuchern ist je angefangene 200 qm ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Festsetzung dieser Pflanzqualität gewährleistet, dass relativ schnell ein hoher ökologischer Wert für das Gebiet erzielt wird.

8.4.2 Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Industriegebietsflächen GI 1 - GI 5 setzen unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) das Maß der Bebaubarkeit fest. Die zum Teil recht geringen Grundflächenzahlen (z.B. GI 3 und GI 4 mit 0,6) gewährleisten einen hohen Anteil nicht bebaubarer und nicht versiegelbarer Flächen, die zu begrünen sind. Für diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Festsetzungen in Beziehung zur Grundflächenzahl getroffen.

In den GI 1, GI 2 und GI 5 (GRZ 0,8) sind mindestens 50 % der nicht überbauten überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der im Anhang aufgeführten Pflanzenlisten zu begrünen. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbegebieten angepaßt.

Die Anpflanzung und der Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten bei. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, dass diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen.

Im GI 3 und GI 4 (GRZ 0,6) wird der Anteil an Gehölzpflanzungen in der nicht überbauten überbaubaren Grundstücksfläche auf 20 % verringert, um in unmittelbarer Nähe zum "Exerzierplatz" bzw. dem westlich angrenzenden Landschaftsraum die Entwicklung von Offenlandbiotopen zu fördern. Mindestens 30 % der nicht überbauten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, der durch Ausmagerung zu mageren Frischwiesen entwickelt werden soll (Beweidung im Durchzugbetrieb oder 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport). Zusätzlich werden so die ökologisch wirksamen Verbindungsstrukturen zwischen "Exerzierplatz" im Osten und der offenen Landschaft im Westen hergestellt.

Sonstige nicht oder erst später zu bebauende Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und mindestens mit Rasen/Wiesen eingesät werden, damit die nachteiligen Auswirkungen des Eingriffes so lange wie möglich nicht stattfinden.

Platz- und Lagerflächen dürfen nur zu 100 % versiegelt werden, wenn die Nutzung es erfordert oder Schadstoffeintrag in den Untergrund zu befürchten ist. Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder "Öko-Betonsteine" mindert die Folgen der Versiegelung.

8.4.3 Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen

Baumalleen in den Straßen und Baumpflanzungen auf Stellflächen mildern die Aufheizung, haben eine Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden. Durch die Pflanzung im Kronenschluß bilden sie "Wanderungsschienen" für Vögel und Insekten.

Baumanpflanzungen entlang der Verkehrsflächen dienen der Strukturierung des Plangebietes durch Betonung der neu entstehenden Achsen. Der Abstand der Bäume sollte maximal 15 m nicht überschreiten, so dass gewährleistet ist, dass sich Biotopverbundfunktionen entwickeln können.

Diese Maßnahmen werden jedoch nur empfohlen, nicht zwingend festgesetzt.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und sichert relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² festgesetzt, die vor Überfahren zu sichern sind (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln), damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt wird.

Um die natürliche Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Radwege und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Flächenbefestigungen auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen, um die störende Wirkung zu mindern. Durch Festsetzung der Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und mittelfristig die Übernahme ökologischer Funktionen für das Gebiet erreicht.

Alle Bäume sind vor Schäden zu schützen (s. DIN 18920), insbesondere sind Bäume im Straßenraum gegen das Überfahren der Baumscheiben zu sichern (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln) um die Vitalität der Bäume zu erhalten.

8.4.4 Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Ein Teil der Versiegelung wird durch die Begrünung von Dachflächen kompensiert. "Grüne Dächer" verzögern den Regenwasserabfluß, verbessern die mikroklimatische-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden den Staub, filtern das Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Um eine Reduzierung der Aufheizung des Gebietes zu erzielen, wird empfohlen, Dachflächen, die nicht begrünt werden, mit einer hellen Oberfläche zu versehen.

Das Fassadengrün (z.B. Wilder Wein, Efeu) sollte an bautechnisch und gestalterisch verträglichen Fassaden und Mauern angebracht werden. Fassadengrün mindert die Aufheizung und bindet Staub.

8.4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft GF 2 sind Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Aufwertung ehemaliger Ackerflächen zu hochwertigen Biotopen trägt zum Ausgleich der Eingriffe in der Flora und Fauna bei. Es entsteht ein neues Landschaftsbild mit größerer Artenvielfalt (Entwicklungsziel und Biotope).

Entwicklungsziel und Gestaltung der Ausgleichsflächen lehnen sich an die bereits realisierten landschaftspflegenden Maßnahmen im Güterverkehrszentrum an. Der Schwerpunkt liegt auf der Betonung des Offenlandcharakters mit Strukturierung durch Gehölzgruppen.

Wiesenflächen mit lockerer Gehölzbepflanzung, die weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und im Endstadium magere Frischwiesen bilden, sowie Baumreihen und Gehölzgruppen tragen gestalterisch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Aufwertung der ehemaligen Ackerflächen zu ökologisch hochwertigen Biotopen kompensiert einen Teil des Schadens an Flora und Fauna. Der Schaden durch Versiegelung kann innerhalb des B-Planes zum Teil ausgeglichen werden.

8.4.6 Regenwasserableitung

Das Regenwasser von versiegelten Flächen muss zur Rückhaltung gebracht werden. Die Rückhaltung erfolgt über eine teilweise mögliche Dachbegrünung. Außerdem sind zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entlang der Straßen und Wege im Plangebiet Mulden und Rigolen anzulegen. Diese müssen sicherstellen, dass maximal 80 % des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird (Berechnungsgrundlage: 15 min. Berechnungsregen). Bei der Ableitung der Oberflächenwässer über ein Mulden-Rigolen-System zu den Regenrückhalteflächen kann ein Teil des Wassers verdunsten. Zudem kann das Rigolen-System in die Freianlagengestaltung integriert werden und zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen.

8.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 8 a BnatSchG für die Bauleitplanung ausschließlich im BauGB geregelt (§§ 1 a, 5, 9, 135 a ff. BauGB).

Hierzu wurden Möglichkeiten zur

- Eingriffsvermeidung,
- Verminderung,
- Ausgleich

untersucht.

Zur Eingriffsverminderung tragen insbesondere die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB bei, die eine ökologisch hochwertige Begrünung der nicht überbaubaren sowie nicht überbauten, überbaubaren Grundstücksflächen zum Ziel haben.

8.5.1 Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Neben der verbal-argumentativen Bewertung (s. Kap. 8.3 Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturhaushalt) der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere, um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar in tabellarischer Form darzustellen (siehe Anhang). In Abstimmung mit allen beteiligten Behörden erfolgt die Bewertung nach der "Wertliste der Nutzungstypen" der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995.

Die Wertliste der AAV differenziert eine große Anzahl von Nutzungstypen. Zudem besteht durch die Vergabe von Korrekturzuschlägen bzw. -abschlägen (AAV Anlage 1, Punkt 2.) die Möglichkeit, regionale und funktionale Besonderheiten zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen. Die Wertliste der AAV wird in der vorliegenden Bilanzierung dazu verwendet, die Schwere der Eingriffe einem möglichen Ausgleich gegenüberzustellen.

Für jeden Nutzungstyp wird die Flächengröße in qm mit dem entsprechenden Wertpunkt aus der Wertliste multipliziert (= Teilflächenwert). Die Teilflächenwerte aller Nutzungstypen werden addiert und ergeben die "Summe Teilflächenwert Bestand" und die "Summe Teilflächenwert Planung" (inkl. der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich). Die Differenz der beiden Werte ist ein Maß der Schwere des Gesamteingriffes.

Zur Ermittlung der Größe des möglichen Ausgleichs auf den Ausgleichsflächen wird das gleiche Verfahren angewendet, wobei die "Summe Teilflächenwert Planung" den ökologischen Wert nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen widerspiegelt. Die Differenz zwischen "Summe Teilflächenwert Bestand" und "Summe Teilflächenwert Planung" für die Ausgleichsflächen ist ein Maß für die Größe des möglichen Ausgleichs.

8.5.2 Bewertung der Eingriffe

Die vergebenen Wertpunkte (Tab. 1) entsprechen weitgehend der Wertliste der AAV Hessen. Bei folgenden Nutzungstypen wurde begründet von der Wertliste abgewichen:

Ackerfläche

Nach der AAV Hessen erhalten intensiv genutzte Ackerflächen eine Grundbewertung von 13 Punkten/m². Entsprechend der AAV erfolgte gem. 2.3 eine Zusatzbewertung von insgesamt 2 Punkten/m² auf Grund der klimatischen Bedeutung dieser Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet (2.2.3), der vorhandenen Vernetzungsstruktur (2.2.2) sowie der besonderen örtlichen Situation (Nahrungshabitat für Offenlandarten, insbesondere Vögel (2.2.5)). Mit insgesamt 15 Punkten/m² wird der ökologische Wert dieser über 835.000 m² großen Ackerfläche im Nordwesten Leipzig widerspiegelt.

Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Quartier B wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf Flächen südlich der "Alten Salzstraße" ausgeweitet. Dabei werden Ausgleichsflächen aus Quartier C (14,3 ha) in Anspruch genommen, auf denen Ausgleichs-

maßnahmen 1999 bereits durchgeführt wurden. Die ökologische Wertsteigerung, die auf dieser Fläche erzielt worden wäre, wenn sich die Anpflanzungen voll entwickelt hätten, ist durch die Überplanung für den vorliegenden Bebauungsplan auszugleichen.

Für die Bewertung des angestrebten, jedoch überplanten Ausgleichs auf dieser Fläche werden die Wertpunkte/m² vergeben, die die Biotoptypen nach vollständiger Entwicklung erreicht hätten, um den verlorenen Ausgleich zu quantifizieren.

Für die Neuanlage und Neuanpflanzung der neuen Ausgleichsfläche (GF 2) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 wird entsprechend der AAV Anlage 1, Punkt 1.2 der Zustand bewertet, der nach drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahme zu erwarten ist.

Grünflächen im Gewerbegebiet

Dieser Nutzungstyp ist in der AAV-Wertliste nicht enthalten. Die Zuordnung erfolgt gem. AAV durch Interpolation (AAV, Anlage 1, Punkt 1.2). Die Entwicklung hochwertiger Grünflächen im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzungen 5.2 bis 5.5 gesichert, besonders mit der Festsetzung 5.4 durch die extensive Pflege des Landschaftsrasens mit dem Entwicklungsziel "magere Frischwiese". Aus diesem Grund werden diese Grünflächen nicht als Typ Nr. 11.221 (innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Hausgärten u.a.) mit 14 Wertpunkten/m² bewertet, sondern als Typ Nr. 11.225 (Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich) mit 21 Wertpunkten/m².

Im Ergebnis der Bewertung der durch den B-Plan möglichen Eingriffe lt. o.g. Methodik errechnet sich ein Wert von 13.504.000 Punkten (siehe Anhang 1, Tabelle 1 A).

8.5.3 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den B-Plan ermöglicht werden, wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Im Ergebnis der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein Wert von 2.895.000 Punkten (siehe Anhang 1, Tabelle 1 B).

Fazit: Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Begrünungsmaßnahmen auf nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten, überbaubaren Grundstücksflächen können im Plangebiet nur ca. 21 % der vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen werden.

Es werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs außerhalb des Plangebietes erforderlich.

8.5.4 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes

Während der Offenlage des B-Planentwurfes Nr. 911, die vom 09.05. bis 08.06.2000 durchgeführt wurde, wurden eine Reihe von Anregungen zu Fragen des Ausgleiches vorgebracht. Insbesondere wurde die Inanspruchnahme des Exerzierplatzes für Ausgleichsmaßnahmen und der Verzicht auf einen erheblichen Teil der Ausgleichsmaßnahmen zugunsten der Industrieansiedlung kritisch betrachtet.

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen soll nun der Exerzierplatz nicht mehr mit dem Verfahren für den B-Plan Nr. 911 verbunden werden, und in diesem Zusammenhang wird auf Ausgleichsmaßnahmen auf dessen Territorium verzichtet. Stattdessen sollen auf anderen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Berücksichtigung der Anregungen machte eine Änderung des B-Planentwurfes Nr. 911 nach der öffentlichen Auslegung erforderlich. Die betroffenen Bürger und berührten Träger hatten gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese führten nicht zu weiteren Änderungen des B-Planes oder der Festsetzungen.

Seitens der Stadt wurden weitere externe Standorte, an denen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können geprüft, die sich zum größten Teil in relativer Nähe zum B-Plangebiet befinden.

Damit kann insbesondere den Anregungen des Ortschaftsrates Lützschena-Stahmeln entsprochen werden, der gefordert hat, Ausgleichsmaßnahmen auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Ortsteil, im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung ist vorgesehen, folgende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen:

- den ehemaligen Schießplatz Stahmeln,
- den Bereich des Heidegrabens Süd-Lützschena,
- das Gelände des ehemaligen Wasserwerks in Böhlitz-Ehrenberg,
- einen Teil des "Willwisch", Gemarkung Sommerfeld.

Auf diesen Flächen, die einen Umfang von rund 24 ha haben, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 0,8 ha Flächenentsiegelung
- 15,1 ha Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in Frisch- bzw. Feuchtwiesen
- 7,5 ha Umwandlung von Ackerflächen in standortgerechten Laubwald
- 0,2 ha Herstellung eines naturnahen Bachabschnittes

Beschreibung der Standorte und überschlägige Ermittlung des Ausgleichs (siehe Anhang 1, Tabellen 2-5).

Im Ergebnis der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Wert von 4.783.000 Punkten.

Da im Zusammenhang mit dem im Nordwesten der Stadt Leipzig bereits realisierten Güterverkehrszentrum und den fertiggestellten und noch in Realisierung befindlichen Infrastrukturmaßnahmen eine Vielzahl von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt wurden und noch werden, ergab die Prüfung, dass weitere Flächen nicht mehr verfügbar sind.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Inanspruchnahme würde eine weitere Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Flächenentzug bedeuten und ist derzeit nicht beabsichtigt.

Unter Abwägung aller Randbedingungen und insbesondere der o.g. wirtschaftspolitischen Aspekte muss auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Im § 1 a Abs. 3 BauGB sind Grundsätze für die Ausgestaltung der planerischen Eingriffsregelung bestimmt.

Demnach können anstelle von geeigneten Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 - Städtebaulicher Vertrag - oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf, von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Von dieser Regelung wird für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Flächen Gebrauch gemacht (siehe Pkt. 8.5.6).

8.5.5 Ergebnisse der Bewertung

Alle Punktzahlen sind gerundet:

1. ökologischer Bestandswert	21.446.410	Pkt.
2. ermittelter Eingriff	<u>13.504.000</u>	<u>Pkt.</u>
3. davon werden ausgeglichen:		
• im Plangebiet	2.895.000	Pkt.
• auf externen Flächen	4.783.000	Pkt.
Summe Ausgleich		<u>7.678.000</u> <u>Pkt.</u>

Ausgleich im und außerhalb des Plangebietes: 56,9 %

Ausgehend vom ermittelten Eingriff und der Summe des Ausgleichs verbleibt ein Rest von 5.826.000 Punkten, für den kein Ausgleich erbracht wird.

8.5.6 Umsetzung

Die Realisierung des Ausgleichs außerhalb des Plangebietes wird in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und der Sachsen LB/GVZ-E geregelt.

9.0 Abwägung

Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten (tatsächlichem Handeln) dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit für Eingriffe schaffen können.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist, dass auf Grund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 8 (1) BNatSchG in Verbindung mit den § 8 ff Sächs NatSchG definiert, wann solche Eingriffe vorliegen.

Bei der Aufstellung eines B-Planes sind Eingriffe regelmäßig zu erwarten, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige naturfremde Nutzungen festgesetzt werden.

Die Realisierung der Ansiedlung im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 911 wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Der Schutz der Natur hat in der Bauleitplanung eine gewichtige Bedeutung. Gleichwohl verdrängt er andere Belange nicht. Gemäß § 1 (5) Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Diese Vorgaben werden durch § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB ergänzt und präzisiert. Daraus lässt sich jedoch nicht abstrakt ein relativer Vorrang gegenüber anderen, im Rahmen der in der Abwägung berücksichtigungsfähigen Belange, herleiten.

Im Unterschied zum Fachplanungsrecht besteht im Rahmen des § 1 a BauGB kein strikter Anwendungsbefehl für eine Vollkompensation.

Erforderlich ist jedoch in jedem Fall eine hinreichende Ermittlung des bebauungsplanbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft.

9.1 Ermittlung des Abwägungsmaterials

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und von Maßnahmen für den Ausgleich existieren keine allgemein anerkannten, einheitlichen rechtlichen Bewertungskriterien.

Ebenfalls sind die Gemeinden nicht verpflichtet, Eingriffe und notwendige Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung standardisierter Bewertungsverfahren zu ermitteln. Derartige Verfahren sind jedoch vielfach durchaus geeignet, die Intensität des Eingriffs und die notwendige Kompensation transparent zu machen und damit die Ordnungsmäßigkeit der Abwägung abzusichern.

In Abstimmung mit allen beteiligten Ämtern und Behörden (Am für Umweltschutz, Regierungspräsidium, Staatliches Umweltfachamt) wurden im konkreten Fall die Bewertungen in Anlehnung an die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 09.02.1995 durchgeführt (siehe Anhang 1, Tabellen 1-5).

Ausgehend davon, dass es Aufgabe der planenden Gemeinde ist, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Verminderung und Ausgleich abwägend zu entscheiden, wurde das in den

den Tabellen 1-5 unter Anhang 1 dargestellte Abwägungsmaterial ermittelt. Demnach erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine Kompensation von **56,9 %** des möglichen Gesamteingriffs. Ausgehend von dem ursprünglichen Zustand der Natur im Plangebiet mit einem Punktwert von 21.446.410 Punkten wird die Natur nach dem Eingriff (der einen Punktverlust von 13.504.000 Punkten nach sich zieht) durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Gesamtwert von 7.678.000 Punkten auf einen Wert von 15.620.410 Punkten zurückgebracht und damit zu 72,8 % wiederhergestellt.

9.2 Abwägungsvorschlag

- **Die für das Plangebiet selbst ermittelten möglichen Ausgleichsmaßnahmen**
 - Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht bebauter, überbaubarer Grundstücksflächen
 - Festsetzung der privaten Grünflächen GF 1 und GF 2 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**werden in vollem Umfang umgesetzt (siehe Anhang 1, Tabelle 1 B).**

Auf die Beibehaltung der ehemals mehrere hundert Meter breiten Grünzäsuren im Randbereich der Quartiere wurde im Falle des B-Planes Nr. 911 verzichtet, da:

- ein wirtschaftlich gut nutzbarer, zusammenhängender Flächenvorrat eines Industriegebietes angeboten werden soll
 - Flächen entstehen sollen, die leicht disponibel sind und die größtmögliche Variabilität bei Firmenansiedlungen ermöglichen und
 - die die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes sowie eine zukunftssichere nachhaltige Entwicklung des Gebietes ermöglichen.
- Für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs werden von der Stadt die unter Punkt 8.5.4 genannten und im Anhang 1 beschriebenen Flächen zur Verfügung gestellt.

Die auf diesen Flächen möglichen Ausgleichsmaßnahmen werden in vollem Umfang umgesetzt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind unter der Beachtung der konkreten planerischen Situation und vor dem Hintergrund dessen, dass bei der ausschließlichen Verwendung der Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 1 a, 5, 9, 135 a ff. BauGB) kein zwingender Bedarf der Vollkompensation besteht, nicht vorgesehen.

9.3 Begründung des Abwägungsvorschlages

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist eine zweistufige Abwägung zu vollziehen. Die erste Stufe betrifft das Integritätsinteresse, die zweite Stufe das Kompensationsinteresse (vgl. BVERWG, Urteil vom 31.01.1997 - 4 NB 27/96, DVBl. 1997, S. 1112 ff.).

Im Rahmen des Integrationsinteresses ist die Frage zu prüfen und abzuwägen, ob es gerechtfertigt ist, die vorgesehenen Bauflächen (hier also das Gebiet des B-Planes Nr. 911) der Natur mehr oder weniger zu entziehen und damit die Integrität der Natur zu verletzen. Im Rahmen des Kompensationsinteresses ist zu prüfen und abzuwägen, auf welche Weise und in welchem Umfang die - in der Stufe 1 als notwendig erkannte und gerechtfertigte - Verletzung der Natur durch Ausgleichsmaßnahmen - auch außerhalb des B-Plangeltungsbereiches - kompensiert werden kann und soll.

Abwägung des Integritätsinteresses

Bei der Abwägung des Integritätsinteresses sind den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenübergestellt worden.

Bereits in den übergeordneten Planungen - Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994 und Regionalplan Westsachsen vom 26.06.1998 - wird die Stärkung der europäischen Cityregion "Sachsendreieck" durch bedeutende Großansiedlungen begründet. Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist der Nordwesten der Stadt Leipzig standortkonkret für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes vorgesehen; die bereits begonnene Realisierung des Güterverkehrszentrums und des Terminals für kombinierten Ladungsverkehr ist hier bereits eingeplant.

Die Entwicklung eines so umfangreichen Industrie- und Gewerbegebietes im Nordwesten Leipzigs war nur am Standort Lützschena-Stahmeln möglich; sie musste zwangsläufig mit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen einhergehen. Der Bebauungsplan Nr. 911 reiht sich in diese Vorplanung ein.

Im Einzelnen sprechen folgende Gründe für die Planung und Entwicklung des Industriegebietes an diesem Standort:

1. Aus gesamtstädtischer Sicht zeichnen sich die Flächen zwischen Flughafen und GVZ auf denen bis Ende des Jahres 1999 ca. 2.000 Arbeitsplätze neu geschaffen wurden durch eine außergewöhnliche Lagegunst zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie aus.
Speziell durch die ausgezeichneten infrastrukturellen Eigenschaften, für die allein im GVZ bisher 160 Mio.DM investiert wurden, gehören sie zu den wertvollsten Flächen der Stadt für gewerbliche Nutzungen mit Entwicklungspotential.
2. Die Auswahl des Standortes Leipzig für Produktion und Entwicklung der Firma Porsche ist von außerordentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der gesamten Region.
Durch die Entscheidung einer in besonderem Maße leistungsstarken und image-trächtigen Firma wird die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes deutlich verbessert und das gemeindliche, regionale und freistaatliche Bemühen um das Wirtschaftswachstum der Region erhält einen nachhaltigen Aufwärtstrend.
Insofern ist die Ansiedlung eines solchen Unternehmens gegenüber kleineren oder mittelständigen in seiner Bedeutung deutlich hervorgehoben.

3. Im Umfeld des Standortes ist die Ansiedlung von Zulieferindustrie und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Über die dafür im GVZ vorgehaltenen Flächen hinaus wird es erhebliche Synergieeffekte im gewerblichen Bereich geben.
4. Als unmittelbare Auswirkung der Firmenansiedlung entstehen erstmalig mehr als 260 attraktive hochwertige Industriearbeits- und Ausbildungsplätze, die insbesondere durch die Entwicklung Leipzigs vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort und den damit in den letzten Jahren verbundenen Verlust sehr vieler Arbeitsplätze im produktiven Sektor dringend benötigt werden.
Die Firma Porsche wird darüber hinaus in den kommenden Jahren weitere Arbeitsplätze schaffen.
5. Durch eine verstärkte Ansiedlung von Dienstleistern und Zulieferern der Automobilindustrie kann in den nächsten Jahren von zusätzlichen Investitionen von in Höhe von mehr als 1 Mrd. DM und der Schaffung von weiteren 1.000 bis 1.500 Arbeitsplätzen ausgegangen werden. Dies wird sich besonders im gewerblichen Sektor des Arbeitsmarktes positiv niederschlagen und zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit in Leipzig und der Region beitragen wird.

Nach alledem ist die Inanspruchnahme der Fläche und ihre Entwicklung zum Industriegebiet insgesamt gerechtfertigt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen insoweit zurücktreten.

Eine besondere Begründung ist hinsichtlich der Flächen im Süden des Plangebietes erforderlich, die ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes GVZ - Quartier C - gewesen ist und die nun in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden soll.

Die Fläche war ursprünglich als Bestandteil einer 100 bis 500 m breiten Grünzäsur zwischen den beiden Quartieren B und C des GVZ-Areals vorgesehen. Sie sollte in der Form einer Sukzessionsfläche sowie durch Bepflanzung mit Feldgehölzen sowie als Halbtrockenrasen als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich des B-Planes GVZ - Quartier C - dienen.

Das GVZ war ursprünglich (einschließlich des Quartiers B, nunmehr B-Plangebiet Nr. 911) insgesamt auf kleinere Gewerbeansiedlungen zugeschnitten. Der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen lag mit ursprünglich 55 % relativ niedrig. Das Porsche-Vorhaben benötigt demgegenüber ein zusammenhängendes Areal von 90 ha. Dieses Areal konnte planerisch nur geschaffen werden, indem die Grünzäsur zwischen den Quartieren B und C in der Breite auf 20 bis 70 m verringert wurde. Dieses geschah abwägungsgerecht durch Einbeziehung der benötigten Fläche in den Geltungsbereich dieses B-Planes.

Der Tatsache, dass die Fläche ursprünglich als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes GVZ - Quartier C - dienen sollte, wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Fläche mit ihrem Soll-Wert in die Berechnung der Eingriffe eingegangen ist, die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 zu erwarten sind.

Dadurch wurde gesichert, dass die beabsichtigte Funktion und Wertigkeit dieser Fläche im Rahmen der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere bei der Abwägung des Kompensationsinteresses - nicht verloren gehen konnte.

Abwägung des Kompensationsinteresses

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB. Anstelle von Festsetzungen könnte auch vertragliche Vereinbarung oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Unter entsprechender Anwendung der Hessischen Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hess. AusgleichsabgabenVO) ist der ursprüngliche Wert der Fläche (einschließlich des Soll-Wertes der ursprünglich als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehenen Fläche) auf 21.446.410 Punkte bemessen worden. Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf eine Wertigkeit von 13.504.000 Punkten eingeschätzt worden. Dies bedeutet zunächst, dass durch Vermeidungsmaßnahmen dafür Sorge getragen wird, dass der Wert der Fläche insgesamt nicht unter einen Wert von 7.942.410 Punkten sinken wird.

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Industriegebiet nur ein Ausgleich in Höhe von 2.895.000 Wertpunkten möglich. Bezogen auf den Wertverlust infolge der Eingriffe insgesamt sind dies 21,4 %.

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet Gehölzpflanzungen und Grünflächen im Wert von zusammen 7.526.120 Punkten angelegt werden sollen. Diese Flächen haben insgesamt einen höheren Punktwert als die Fläche, die im B-Plan GVZ - Quartier C - als Grünzäsur ausgewiesen war und die - als Fläche zum Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes Quartier C - 7.267.000 Punkte erbringen sollte. Vor diesem Hintergrund ist die Einbeziehung der ehemaligen Grünzäsur in den B-Plan Nr. 911 gerechtfertigt. Der Ausgleich für die Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes GVZ - Quartier C - ist nach wie vor in der direkten Umgebung des Quartiers gesichert, auch wenn sich der Umfang des Ausgleichs für die dortigen Maßnahmen durch die Kombination mit den Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 verringern wird.

Aus der obigen Bilanz ergibt sich, dass der Ausgleich durch Maßnahmen im Plangebiet selbst nur zu 21,4 % erfolgen kann. Das ist für Industriegebiete keineswegs ungewöhnlich, insgesamt gewollt und abwägungsgerecht. Um weitere Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, wurden u.a. folgende weitere Standorte für Ausgleichsmaßnahmen auf Grund vertraglicher Bindungen oder durch Bereitstellung von Flächen seitens der Stadt Leipzig eröffnet:

- der ehemalige Schießplatz Stahmeln,
- der Bereich des Heidegrabens Süd-Lützschena,

- das Gelände des ehemaligen Wasserwerkes in Böhlitz-Ehrenberg,
- einen Teil des "Willwisch", Gemarkung Sommerfeld.

Auf diesen Flächen sollen die unter Pkt. 8.5.3 dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich ergeben in ihrer **Summe 4.783.000 Wertpunkte**, das sind, bezogen auf den Wertverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weitere 36 %. Damit erhöht sich die Ausgleichsquote auf 56,9 %.

Im Zusammenhang mit dem im Nordwesten der Stadt Leipzig bereits realisierten Güterverkehrszentrum und den dort entweder schon fertiggestellten oder noch in Realisierung befindlichen Infrastrukturmaßnahmen wurde das Potential an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in den von den Ausstrahlungswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 911 betroffenen räumlichen Bereichen weitgehend ausgeschöpft. Weitere Flächen für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht verfügbar. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sollen der Landwirtschaft nicht entzogen werden. Der ehemalige Exerzierplatz im Osten des Plangebietes steht wegen anderweitiger Planungen nicht als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich zur Verfügung.

Unter diesen Umständen wurde nach Abwägung aller Randbedingungen einschließlich der wirtschaftspolitischen Aspekte der erfolgreichen Ansiedlung des Porsche-Vorhabens auf weitere Maßnahmen zum Ausgleich verzichtet.

10.0 Planvollzug

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind mit Ausnahme einiger kleinerer Fläche - insbesondere Wege - in Privateigentum. Bodenordnerische Maßnahmen wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB sind nicht notwendig.

11.0 Kosten

Bei der Realisierung der Ziele des Bauleitplanes entstehen der Stadt Leipzig keine umlagefähigen Erschließungskosten gemäß § 127 ff BauGB. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde bereits durch die Güterverkehrszentrum-Entwicklungsgesellschaft (GVZ-E) erstellt und wird der Stadt Leipzig kostenfrei übertragen.

Öffentliche Flächen sind nur im Bereich des schon vorhandenen Straßenanschlusses festgesetzt. Im Plangebiet sind keine neuen infrastrukturellen Einrichtungen geplant, deren Errichtung und Unterhalt Kosten für die Stadt verursachen würden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind durch die Verursacher der Eingriffe in den Naturhaushalt zu realisieren und zu finanzieren, also durch die Grundstückseigentümer. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den, bei der GVZ-E verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangelungsbereiches werden vereinbarungsgemäß durch die GVZ-E erbracht (Abschluss eines

öffentlich-rechtlichen Vertrages). Insgesamt entstehen auch hier der Stadt Leipzig keine Kosten.

Die Neustrukturierung des Verkehrskonzeptes im Umfeld des Bebauungsplanes wird federführend vom Freistaat Sachsen betrieben. Insbesondere ist hier die westlich des Plangebietes verlaufende neue Nord-Süd-Verbindung zu nennen, die als Alternative für die zukünftig wegfallende Porschestraße hergestellt werden muss. Die Realisierung dieser Maßnahme obliegt größtenteils dem Land, so dass die Stadt Leipzig nicht mit Kosten rechnen muss.

Die Anbindung der Gewerbequartiere des Güterverkehrszentrums an die neue Nord-Süd-Verbindung wird zukünftig über die Verlängerung der Poststraße und einen Anschluss an das Quartier C erfolgen. Diese Straßentrassen werden planungsrechtlich durch den B-Plan Nr. 204 "Verlängerung Poststraße" und den B-Plan Nr. E-76 "GVZ, Quartier C - 1. Änderung und Erweiterung" gesichert, die zurzeit in Aufstellung sind.

12.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

In Anbetracht der ausschließlich vorgenommenen Festsetzung von Industriegebieten sowie dem textlich vorgenommenem Ausschluß von Wohnnutzungen auch für Betriebsführer, Hausmeister usw. wird von der vorgesehenen Prüfung der Kinderfreundlichkeit abgesehen, da diese Belange nicht betroffen sind.

13.0 Anhang

13.1 Tabellen 1-5, überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Anhang 1 Tabellen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Tabelle 1

Tab.1: Eingriffsbilanzierung für B-Plan Nr. 911

Ausgleich im Plangebiet eingerechnet

Als Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.2.95 angewendet

	Bestand				Planung			
	B-Plan Nr. 911				nach Eingriff			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
		1.053.750				1.053.750		
		1.053.750				1.053.750		
Nutzungstyp								
Vollversiegelte Fläche	10.510	30.600	3	91.800	10.510	655.110	3	1.965.330
Ackerfläche*	11.191	835.800	15	12.537.000				
befestigte Wege/ Gleisanlage	10.530	2.680	6	16.080	10.530	270	6	1.620
unbefestigte Feldwege	10.530	2.100	6	12.600				
Hecken, Gebüsche	4.600B	1.100	56	61.600				
Ruderalfluren, Brachen, Hochstauden	9210B	33.470	39	1.305.330				
Einzelbäume	4.110	5.000	31	155.000				
Ausgleichsfläche: Sukzessionsfläche**	9.210	78.000	39	3.042.000	6.930	45.930	21	964.530
Ausgleichsfl.: Feldgehölze/ Gehölzanzpflanzung**	4.600	20.000	56	1.120.000	2.400	11.480	27	309.960
Ausgleichsfläche: Halbtrockenrasen**	6.400	45.000	69	3.105.000				
Gehölzbeepflanzung GF1					2.400	72.660	27	1.961.820
Grünflächen in Gl					11.225	268.300	21	5.634.300
				Summe Teilflächenwert Bestand: 21.446.410		Summe Teilflächenwert Planung: 10.837.560		
				Zu ersetzende Differenz in Punkten: 10.608.850				gerundet: 10.609.000

Erläuterung der Tabelle 1 Seite 47

Erläuterung zur Eingriffsbewertung B-Plan Nr.911

*Nach der AAV erhalten intensiv genutzte Ackerflächen eine Grundbewertung von 13 Punkten/qm. Entsprechend der AAV erfolgte gem. 2.3 eine Zusatzbewertung von insgesamt 2 Punkten/qm auf Grund der klimatischen Bedeutung dieser Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet (2.2.3), der vorhandenen Vernetzungsfunktion (2.2.2) sowie der besonderen örtlichen Situation (Nahrungshabitat für Offenlandarten, insbesondere Vögel (2.2.5)). Mit insgedamt 15 Punkten/qm wird der ökologische Wert dieser über 835.000 qm großen Ackerfläche im Nordwesten Leipzigs widerspiegelt.

** Für die Bewertung des angestrebten, jedoch überplanten Ausgleichs auf der Fläche "Südlich Alte Salzstraße" (ehemals Quartier C) werden die Wertpunkte vergeben, die die Biotoptypen nach vollständiger Entwicklung erreicht hätten, um den verlorenen Ausgleich zu quantifizieren. Für die Neuanpflanzung GF2 werden die Wertpunkte für Neuanlagen nach 3 Vegetationsperioden vergeben

Tabelle 1 A

Tab.1A: Bilanzierung NUR des Eingriffes OHNE Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet Nr. 911

Als Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.2.95 angewendet

	Bestand				Planung			
	B-Plan Nr. 911				nach Eingriff			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
Plangebietsfläche ges. 1.053.750 qm davon Eingriffsfläche:								
Nutzungstyp								
Vollversiegelte Fläche	10.510	30.600	3	91.800	10.510	655.370	3	1.965.300
Ackerfläche*	11.191	437.420	15	6.561.300		655.370		
befestigte Wege/ Gleisanlage	10.530	2.680	6	16.080	10.530	270	6	1.620
unbefestigte Feldwege	10.530	2.100	6	12.600				
Hecken, Gebüsche	4.600B	1.100	56	61.600				
Ruderalfluren, Brachen, Hochstauden	9210B	33.470	39	1.305.330				
Einzelbäume	4.110	5.000	31	155.000				
Ausgl.fl.: Sukzessionsfl.**	9.210	78.000	39	3.042.000	6.930			
Ausgl.fl.: Feldgehölze/ Gehölzanpflanzung**	4.600	20.000	56	1.120.000	2.400			
Ausgl.fl.: Halbtrockenrasen**	6.400	45.000	69	3.105.000				
Gehölzbepflanzung GF1					2.400			
Grünflächen in Gl					11.225			
		Summe Teilflächenwert Bestand:		15.470.710		Summe Teilflächenwert Planung:		1.966.920
Zu ersetzende Differenz in Punkten								
(Eingriff im Plangebiet ohne 13.503.790								
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet): gerundet: 13.504.000								

Tabelle 1 B

Tab.1B: Bilanzierung nur des AUSGLEICHS im B-Plangebiet Nr. 911

Als Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.2.95 angewendet

	Bestand				Planung			
	B-Plan Nr. 911				nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/q m (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
Plangebietsfläche ges. 1.053.750 qm davon Ausgleichsflächen:								
		398.370				398.370		
		398.370				398.370		
Nutzungstyp								
Vollversiegelte Fläche	10.510		3		10.510		3	
Ackerfläche*	11.191	398.370	15	5.975.550				
befestigte Wege/ Gleisanlage	10.530		6		10.530		6	
unbefestigte Feldwege	10.530		6					
Hecken, Gebüsche	4.600B		56					
Ruderalfluren, Brachen, Hochstauden	9210B		39					
Einzelbäume	4.110		31					
Ausgl.fl.: Sukzessionsfl.**	9.210		39		6.930	45.930	21	964.530
Ausgl.fl.: Feldgehölze/ Gehölzanpflanzung**	4.600		56		2.400	11.480	27	309.960
Ausgl.fl.: Halbtrockenrasen**	6.400		69					
Gehölzbepflanzung GF1					2.400	72.660	27	1.961.820
Grünflächen in Gl					11.225	268.300	21	5.634.300
		Summe Teilflächenwert Bestand:		5.975.550		Summe Teilflächenwert Planung:		8.870.610
		Aufwertung (Ausgleich) im Plangebiet in Punkten:				gerundet: 2.895.000		

Maßnahme: Rückbau baulicher Anlagen und versiegelter Flächen, Herstellung von extensiv genutztem Auengrünland
Als Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.9.95 angewendet

- 51 -

Tabelle 3

Tab. 3 Offenlegung Heidegraben Süd
Überschlägige Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme: Offenlegung des verrohrten Heidegrabens mit Anlage eines naturnahen Ufergehölzsaumes

	Bestand				Planung			
	Heidegraben vor durchgeführter Ausgleichsmaßnahme				Heidegraben Wert als Ausgleichsfläche			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA
Plangebietsfläche		1.500				1.500		
Nutzungstyp								
Intensiv Grünland	11.191	1.500	13	19.500				
Naturnah angelegter Graben*					5.242	500	49	24.500
Ufergehölzsaum					4.400	1.000	50	50.000
		Summe Teilflächenwert:				Summe Teilflächenwert:		
				19.500				74.500
Ökologische Aufwertung in Punkten: 55.000								gerundet: 55.000

* Wert gemittelt aus 5.242 naturnah angelegter Graben (29 Pkt.) und 5.213 mäßig schnell fließender Bach (69 Pkt.)

Tabelle 4

Tab. 4: Flächen am alten Böhltzer Wasserwerk

Überschlägige Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme: Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese in eine extensiv genutzte Feuchtwiese, Flächenabgrenzung mit Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbau

	Bestand				Planung			
	vor durchgeführter Ausgleichsmaßnahme				Wert als Ausgleichsfläche			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA
Plangebietsfläche		121.500				122.000		
Nutzungstyp								
Feuchtwiese, nährstoffreich	6.120	60.000	47	2.820.000		110.500	47	5.193.500
Intensiv genutzte Frischwiese	6.320	61.500	27	1.660.500				
Hecken, Gebüschgruppen, Einzelbäume*					2.400/ 4.500	11.500	42	483.000
			Summe Teilflächenwert:	4.480.500		Summe Teilflächenwert:		5.676.500
Ökologische Aufwertung in Punkten: 1.196.000								gerundet: 1.196.000

* Wert gemittelt aus Typ-Nr. 2.400 Heckenpflanzung und Typ-Nr. 4.600 Feldgehölz um den Zustand nach 3 Vegetationsperioden darzustellen.

Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie - Wolf Lederer 7/00

Tabelle 5

Tab. 5: Willwisch
Überschlägige Ausgleichsbilanzierung
Maßnahme: Umwandlung von Acker in standortgerechten Laubmischwald

Bestand					Planung			
	Gundorf				Gundorf			
	vor durchgeführter Ausgleichsmaßnahme				Wert als Ausgleichsfläche			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA
Plangebietsfläche		75.000				75.000		
Nutzungstyp								
Ackerflächen	11.191	75.000	13	975.000				
Laubmischwald*					1.121 / 1.127	75.000	45	3.375.000
	Summe Teilflächenwert Bestand:			975.000	Summe Teilflächenwert Planung:			3.375.000
Ökologische Aufwertung in Punkten: 2.400.000								
								gerundet: 2.400.000

* Wert gemittelt aus Typ-Nr. 1.127 Eichenaufforstung (33 Pkt.) und Typ-Nr. 1.121 Eichenhainbuchenwald (56 Pkt.), um den Zustand nach 3 Vegetationsperioden darzustellen.

13.2 Beschreibung der externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Schießplatz Stahmeln

- Gemarkung: Stahmeln
- Flurstücke: 99, 100, 442, 450
- Flächengröße: ca. 3,8 ha
- Eigentümer: Stadt Leipzig

Nutzung und Zustandbeschreibung

In der Vergangenheit fand im östlichen Teil Lehmabbau statt. Die Nutzung als Schießplatz erfolgte bis 1990 durch die damalige GST (Gesellschaft für Sport und Technik). Danach wurde der Platz für sportliches Schießen genutzt. Es wurden nach und nach nutzungsbezogene bauliche Anlagen und Verkehrsflächen angelegt. Neben der sportlichen Nutzung fand eine Erhaltungs-pflege/Nutzung des Grünlandes statt. Die Leipziger Schützengesellschaft e.V. an einer weiteren Nutzung nicht interessiert und hat den Pachtvertrag gekündigt.

Der südöstliche Teil der Ausgleichsfläche auf dem Schießplatz (38.000 qm) ist zu etwa einen Viertel (8.000 qm) mit Unterkunftsgebäuden, Sportanlagen und Verkehrsflächen versiegelt. 30.000 qm der Ausgleichsfläche werden derzeit als Rasdenfläche intensiv genutzt und gepflegt.

Auf Grund der Lage und der natürlichen Standortbedingungen in der Aue der Weißen Elster ist das Entwicklungspotential der Fläche sehr hoch, was sie als Ausgleichsfläche besonders geeignet macht. Zudem ist auf der Eingriffsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 insbesondere das Schutzgut Boden sowie der Wasserhaushalt durch Neuversiegelung negativ betroffen. Die Möglichkeit der großflächigen Entsiegelung kommt besonders den Schutzgütern Boden und Wasser zugute.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustandes

Insgesamt zeigt sich, dass die Fläche aktuell über einen geringen ökologischen Wert verfügt, was auf den hohen Versiegelungsgrad und die Artenarmut des Grünlandes auf Grund intensiver Nutzung zurückzuführen ist. Entsprechend der Methodik der Eingriffsbewertung wurde der Schießplatz in seinem jetzigen Zustand bewertet (Tab. 2).

Entwicklungsziel

Der Regionalplan Westsachsen schlägt für das Gebiet "Vorranggebiet Natur und Landschaft" und "regionaler Grünzug" vor. Für den im LSG Leipziger Auwald gelegenen südöstlichen Bereich gilt der Schutzzweck der LSG-Verordnung (u.a. Erhalt und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der Flussaue, Erhalt und Entwicklung autentypischer Strukturen wie z.B. Feuchtwiesen.

Konkret für die Fläche ist das Entwicklungsziel, die Schaffung standortgerechter, hochwertiger Grünlandflächen in der Aue, die mit dem nordwestlich angrenzenden Grünland vergleichbar sind, mit einem integrierten Stillgewässer. Dieses Ziel wird durch großflächige Entsiegelung, Neuanlage von Grünland auf den entsiegelten Flächen sowie extensiver Nutzung des bestehenden und des neu angelegten Grünlandes erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen/Pflegemaßnahmen

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche sind die baulichen Anlagen und die Flächenversiegelungen (8.000 qm) zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die entsiegelten Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

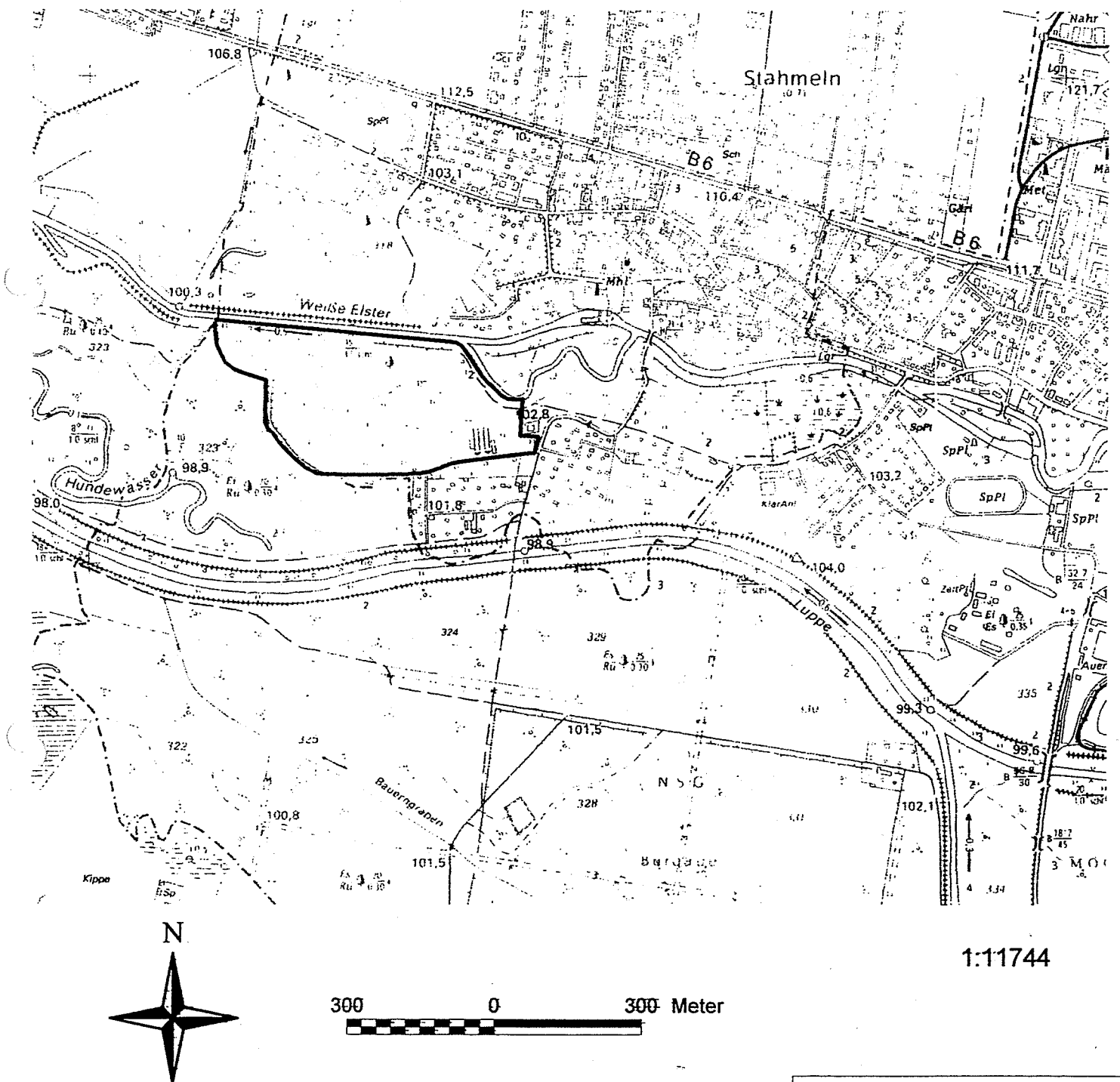
Pflegemaßnahmen

Die neu angelegten und die vorhandenen Grünlandbereiche sind extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Bei extensiver Nutzung der Grünlandbereiche werden sich ökologisch wertvolle nährstoffreiche Feuchtwiesen in der Aue entwickeln. Dafür müssen die Wiesenflächen entweder 2-3 mal im Jahr gemäht und das Mähgut abtransportiert werden oder Schafbeweidung im Durchzugsbetrieb betrieben werden (Hutetrieb auf der Fläche, Nachtferchung außerhalb).

B-Plan Nr. 911

"Industriegebiet am Flughafen Leipzig-Halle"

Schießplatz - Stahmeln



Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
Bearbeitung: SG Umweltinformationssysteme

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, sind im Sinne des Urheberrechtsgesetzes nur mit Quellenangabe und Genehmigung der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz gestattet

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:1000 (N) mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Sachsen; Genehmigungsnummer: DN R82/97 1, Erw. 1998

Heidegraben-Süd in Lützschena-Stahmeln

- Gemarkung: Lützschena
- Flurstück: 212 g
- Flächengröße: 1.500 qm
- Eigentümer: Stadt Leipzig

Nutzung und Zustandsbeschreibung

Die Flächen befinden sich am Rand des Sportplatzes, der auch als Festwiesen genutzt wird.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustandes

Der Intensivrasen des Sportplatzes geht hier in einen weniger intensiv genutzten Grünlandtyp über.

Entwicklungsziel

Entwicklungsziel ist die Anlage eines naturnahen Bachlaufes durch Fortführung des Heidegrabens in diesem Abschnitt wie auch im Flächennutzungsplan Lützschena-Stahmeln dargestellt. Ein leicht geschwungener Verlauf des Baches mit variierendem Querprofil und die Einbindung in die Landschaft mit einem Ufergehölzsaum schafft vielfältigen Lebens- und Nahrungsraum, was eine erhebliche Aufwertung dieser Fläche in der Aue bedeutet.

Ausgleichsmaßnahmen/Pflegemaßnahmen

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

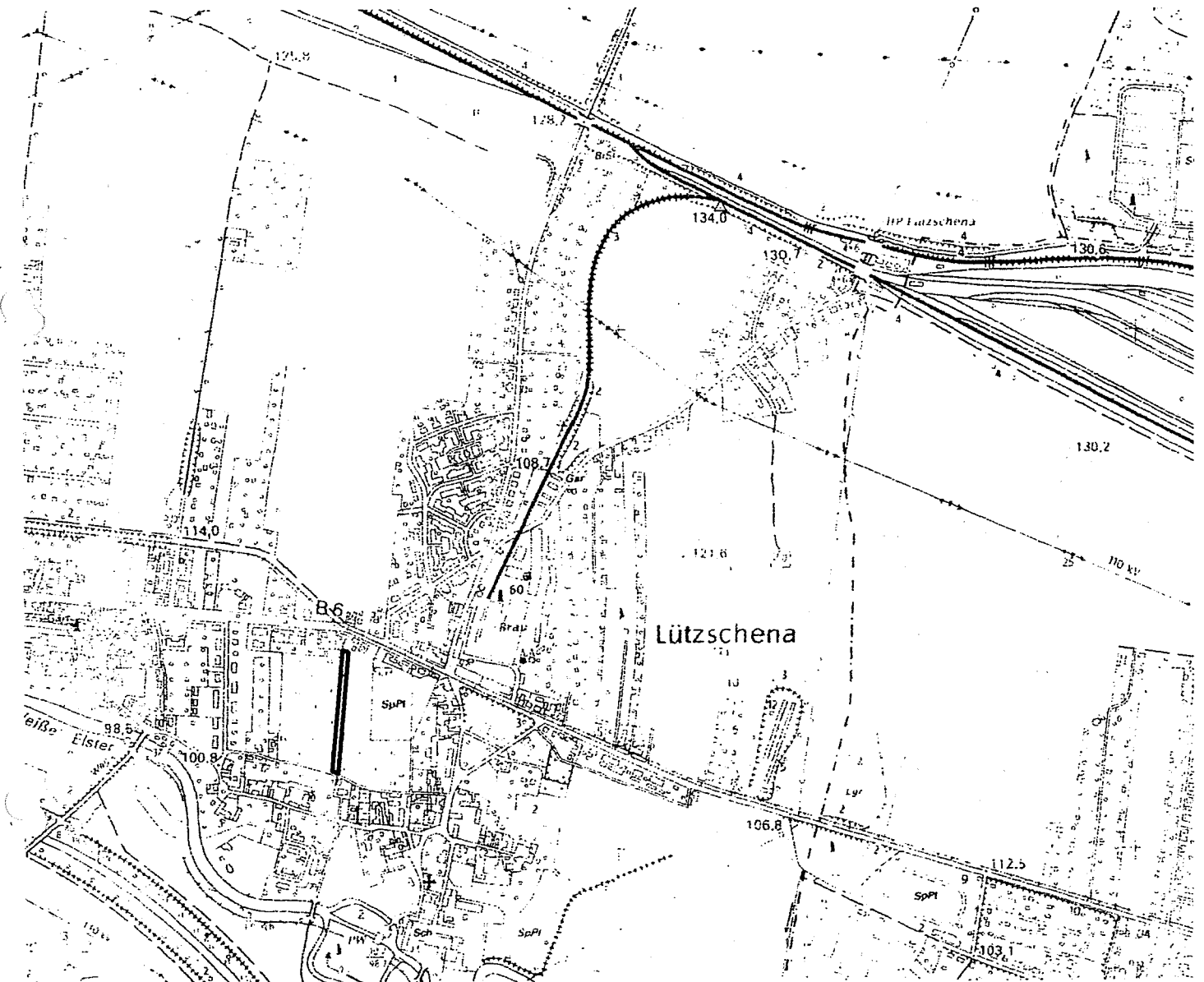
Ausgleichsmaßnahme

Auf ca. 200 m Länge ist ein naturnaher Bacheinschnitt auszuformen. Die Böschungen des Baches sollen unterschiedliche Neigungen aufweisen. Auf beiden Seiten des Ufers sind Weiden als Gehölzsaum anzupflanzen.

B-Plan Nr. 911

"Industriegebiet am Flughafen Leipzig-Halle"

Flächen in Lützschena - Stahmeln Heidegraben



300 0 300 Meter

1:12000

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
Bearbeitung: SG Umweltinformationssysteme

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, sind im Sinne des Urheberrechtsgesetzes nur mit Quellenangabe und Genehmigung der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz gestattet

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:1000 (N) mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Sachsen; Genehmigungsnummer: DN R82/97 1, Erw. 1998

Wasserwerk Böhlitz-Ehrenberg

- Gemarkung: Gundorf
- Flurstücke: 143/1, 172, 179, 185*, 185 a*, 274 a*
- Flächengröße: ca. 12,2 ha
- Eigentümer: * Stadt Leipzig
3 Flurstücke zurzeit in Zuordnung zur Stadt Leipzig

Nutzung und Zustandsbeschreibung

Die genannten und für Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommenden Flurstücke nehmen nur einen kleinen Teil der insgesamt über 100 ha großen Flächen "Kleewinkel" ein, die als Wirtschaftsgrünland genutzt wird. Alle Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Leipziger Auwald. Die gesamte Fläche ist nicht umzäunt und wird von Spaziergängern und Hunden häufig betreten. Am südlichen Rand der Flächen befindet sich das ehemalige Wasserwerk Böhlitz-Ehrenberg mit zwei Gebäuden.

Innerhalb der artenarmen Grünlandfläche befindet sich eine ca. 2,7 ha große vernässte Fläche, die sich aus verschiedenen Biotopen zusammensetzt. Es handelt sich u.a. um verschiedene Röhrriech- und Binsenbestände und temporäre Wasserflächen, die alle gem. § 26 SächsNatSchG geschützt sind. Der wahrscheinlich einzige Brutversuch des Kiebitz im Leipziger Raum ist auf dieser Fläche nachgewiesen. Der Kiebitz steht in Sachsen auf der Roten Liste.

Entwässerungsversuche des Pächters sind in der Vergangenheit fehlgeschlagen. Die Nutzung des angrenzenden Wirtschaftsgrünlandes (Mahd, sicherlich auch Düngung) erfolgt direkt bis an die Röhrriech- und Binsenbestände heran.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustandes

Der ökologisch sehr hochwertige vernässte Bereich (gem. SächsNatSchG geschützte Biotope) grenzt ohne Übergang an das intensiv genutzte Grünland. Dies führt zu Beeinträchtigungen für die geschützten Biotope (Störung durch landwirtschaftlichen Maschinen, Düngemiteleintrag u.a.). Auch die häufige Nutzung durch Spaziergänger mit Hunden, die auch den Vernässungsbereich betreten, führt zu erheblichen Störungen und ist möglicherweise der Grund, weshalb der Kiebitz bisher keinen Bruterfolg verzeichnen konnte.

Das Fehlen einer "Pufferzone" um den wertvollen Vernässungsbereich ist ein Konflikt, der zur Minderung des ökologischen Wertes führt.

Entwicklungsziel

Der Vernässungsbereich ist zu erhalten und zu schützen. Zum Erhalt sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Standortbedingungen offensichtlich keine andere Nutzung zulassen.

Zum Schutz der Biotope ist allerdings die Anlage einer Pufferzone dringend notwendig.

In dieser Pufferzone sollte nur eine extensiv Grünlandbewirtschaftung erfolgen. Dies verhindert den Eintrag von Düngemitteln in die Vernässungszone und vermindert die Störung durch landwirtschaftliche Maschinen. Zudem sollte diese Pufferzone abgezaunt werden, um das Betreten der Vernässungsbereiche zu verhindern.

Ausgleichsmaßnahmen/Pflegemaßnahmen

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind. Die Ausgleichsflächen ordnen sich um den geschützten Vernässungsbereich an. Diese Flächen sind mit Koppelzäunen abzuzäunen.

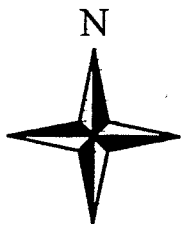
Pflegemaßnahmen

Das Grünland ist extensiv durch Schafbeweidung zu pflegen. Bei extensiver Nutzung werden sich die Wiesen zu ökologisch wertvollen auäentypischen Feuchtwiesen entwickeln. Die Schafbeweidung sollte im Durchzugsbetrieb betrieben werden (Hutebetrieb auf der Fläche, Nachferchung außerhalb). Alternativ ist auch eine zweimalige Mahd im Jahr möglich.

"Industriegebiet am Flughafen Leipzig-Halle"

This is a detailed topographic map of a region in East Germany, likely from a historical or technical survey. The map features the following elements:

- Waterways:** The **Saale-Elster-Kanal** is a prominent feature running horizontally across the lower half of the map. Other smaller water features include **Kleinminkel** and **Triftweg**.
- Settlements:**
 - Burghausen** is a large settlement in the lower right, with a dense grid of streets and numerous small circles representing buildings.
 - Gundorf** is a smaller settlement located to the northeast of Burghausen.
 - HP Hähnel-Engenberg** is a point or small structure located between Burghausen and Gundorf.
 - Stall** is a small structure or farmstead located in the upper left.
- Infrastructure:**
 - A railway line, indicated by a line with cross-ticks, runs diagonally from the bottom left towards the top right, passing through Burghausen.
 - Other roads and paths are shown as dashed or solid lines.
- Elevation and Contours:**
 - Various elevation points are marked with numbers: 98.1, 98.4, 98.7, 101.1, 101.2, 100.4, 100.3, 98.3, 109.6, 107.4, 103.1, 109.1, 106.6, 112.3, 114.1, 111.5, and 111.1.
 - Contour lines are drawn to represent the terrain's slope.
- Other Labels:**
 - Dir Dammweg** is labeled in the upper right.
 - Bootsstaus** is labeled near the canal.
 - Stallweg** is labeled near the canal.
 - Stall** is labeled near the top left.
 - Stallweg** is labeled near the canal.
 - Stallweg** is labeled near the canal.



300 0 300 Meter

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
Bearbeitung : SG Umweltinformationssysteme

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:1000 (N)
mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Sachsen;
Genehmigungsnummer: DN R82/97 1, Erw. 1998

"Willwisch" in der Gemarkung Sommerfeld

- Gemarkung: Sommerfeld
- Flurstücke: 263, 272/1, 274
- Flächengröße: ca. 7,5 ha
- Eigentümer: Stadt Leipzig

Nutzung und Zustandsbeschreibung

Die insgesamt über 40 ha große Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan Engelsdorf ist die Fläche als Wald dargestellt.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustandes

Im Nordosten der Stadt Leipzig, der durch großflächige, ausgeräumte Ackerflächen geprägt ist, nimmt die Ausgleichsfläche in ihrem jetzigen Zustand keine besondere Stellung aus ökologischer Sicht ein.

Entwicklungsziel

Die Vermehrung des Waldanteils und die Schaffung von ökologisch wertvollen Strukturen ist vordringliches Entwicklungsziel. Die Aufforstung zu Laubwald ist auch im Flächennutzungsplan Engelsdorf dargestellt.

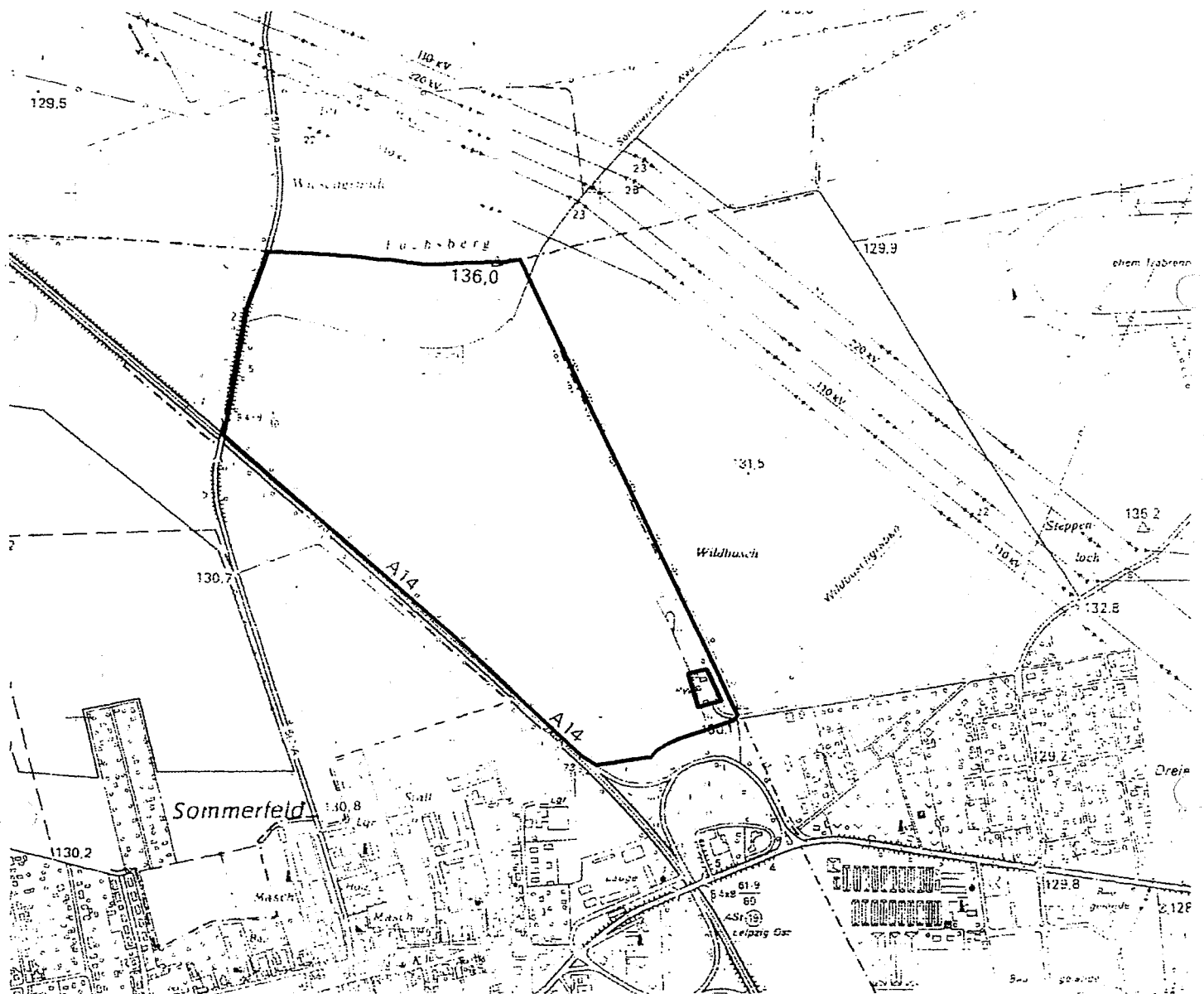
Ausgleichsmaßnahme

7,5 ha sind mit Baumasten der potentiellen natürlichen Vegetation aufzuforsten. An den Rändern der gesamten Aufforstungsfläche sind gestufte Waldränder mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen.

B-Plan Nr. 911

"Industriegebiet am Flughafen Leipzig-Halle"

Flächen in Sommerfeld (Willwisch)



1:12000

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
Bearbeitung: SG Umweltinformationssysteme

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, sind im Sinne des Urheberrechtsgesetzes nur mit Quellenangabe und Genehmigung der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz gestattet

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:1000 (N) mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Sachsen; Genehmigungsnummer: DN R82/97 1, Erw. 1998

13.3 Pflanzenlisten

Die im Anhang befindlichen Pflanzenlisten entsprechen den Vorgaben des StUFA und sichern analog der bisher im GVZ realisierten Begrünung eine einheitliche Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen.

- **Bäume 1. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

- **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus communis	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme

- **Sträucher und Bodendecker**

Calluna vulgaris	Heidekraut
Comus sanguinea	Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa ssp.	Einheimische Wildrosen
Rubus caesius	Kratzbeere

Rubus fruticosus	Einheimische Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball

• **Kletter- und Schlingpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Wisteria chinensis	Blauregen

• **Obstbäume (Robuste alte Sorten)**

Rote Sternrenette	Apfel
Schöner aus Boskoop	Apfel
Weißer Klarapfel	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Jacob Lebel	Apfel
Köstliche aus Charneaux	Birne
Vereinsdechantsbirne	Birne
Winterkürtel	Birne
Blaue Zwetschke	Pflaume

• **Pflanzen der Uferzone**

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel
Sparganium erectum	Astiger Igelkolben
Typha angustifolia	Rohrkolben
Hottonia palustris	Wasserfelder
Carex grayi	Morgensternsegge
Carex pseudocyperus	Cypersegge
Cyperus longus	Zyperngras
Eriophorum vaginatum	Scheiden-Wollgras
Filipendula rubra	Mädesüß
Hippuris vulgaris	Tannenwedel
Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich

13.4 Grünordnerischer Bestandsplan

13.5 Literaturhinweise

- MANNSFELD, K., H. RICHTER (HRSG.) (1995): Naturräume in Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 238, Trier
- METEOROLOGISCHER UND HYDROLOGISCHER DIENST DER DDR (HRSG.) (1953): Klima-Atlas der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin
- UMWELTBUNDESAMT (1992): Daten zur Umwelt 1990/91, Berlin
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.) (1995): Die zeitliche und räumliche Variabilität von Luftverunreinigungen und Niederschlagsinhaltsstoffen in Sachsen
LfUG Bericht, Heft 2, S 9-13, Radebeul
- SCAMONI, A. (1964): Vegetationskarte der Deutschen Demokratischen Republik (1:500.000), Berlin

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 9 BauNVO]

1.1 In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 bis GI 5 sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauNVO]

1.2 In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 bis GI 5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

1.3 Ausnahmsweise kann Einzelhandel auf untergeordneten Flächen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang einer in dem Industriegebiet stattfindenden Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte zugeordnet werden kann (Werksverkauf).

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO]

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in den festgesetzten Industriegebieten GI 3 und GI 4 durch Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauNVO]

2.2 Auf maximal 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 175 m über H.N. zulässig.

[§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO]

- 2.3 Im festgesetzten Industriegebiet GI 2 ist eine Kaminanlage bis zu einer maximalen Höhe von 195 m über H.N. zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO]

- 2.4 Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb um maximal 3,0 m für technische Aufbauten ist ausnahmsweise zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO]

3. Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO]

Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen als Ausnahmen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO]

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger und Radverkehr“ „Lützschenaer Weg“ und „Radefelder Weg“ ist für Rettungsfahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

5. Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

[§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im festgesetzten Industriegebiet GI 5

- 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begrünender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie nicht bebauter, überbaubarer Grundstücksflächen

- 5.2 Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 5 sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 5.3 Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Industriegebiete GI 3 und GI 4 sind zu mindestens 20% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- 5.4 Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Industriegebiete GI 3 und GI 4 sind zu mindestens 30% mit Landschaftsrasen anzulegen. Diese Flächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd / extensive Beweidung) zu mageren Frischwiesen zu entwickeln.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- 5.5 Die nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen, Punkt 5.2 bis 5.4) gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) verbleibenden, nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Industriegebiete GI 1 bis GI 5 sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begrünung von Stellplatzanlagen

- 5.6 Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm auf diesen Parkierungsanlagen zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

Diese Maßnahmen sind auf die Flächenbegrünungen gemäß Textliche Festsetzungen, Punkt 5.2 bis 5.5 anrechenbar.

Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke zu befestigen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begrünung von Fassaden

- 5.7 Mindestens 30% der Wandflächen, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben müssen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand 1m).

An Stelle der zu begrünenden Wandflächen kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Wandfläche, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben muss, zu 0,5 m² ebenerdiger Fläche).

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind auf die Flächenbegrünungen gemäß Textliche Festsetzungen, Punkt 5.2 bis 5.5 anrechenbar.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begrünung von Dachflächen

- 5.8 Mindestens 10% der Dachflächen auf baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

An Stelle der zu begrünenden Dachfläche kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Dachfläche zu 0,1 m² ebenerdiger Fläche).

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind auf die Flächenbegrünungen gemäß Textliche Festsetzungen, Punkt 5.2 bis 5.5 anrechenbar.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Private Grünflächen GF 1

- 5.9 Die festgesetzten, privaten Grünflächen GF 1 sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begrünender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Private Grünflächen GF 2

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.10 Die festgesetzten, privaten Grünflächen GF 2 sind mit Landschaftsrasen einzusäen und ca. 20% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in Gruppen zu bepflanzen (Größe der Gruppen: 20 bis 50 m²). Je Gruppe sind 5 bis 8 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Flächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd / extensive Beweidung) zu mageren Frischwiesen zu entwickeln.

Pflanzqualität:

Bäume 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 - 20 cm,

Bäume 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm,

Sträucher, 1 bis 2x verpflanzt, 1 Strauch je 1,5 m²

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB]

Zufahrten

- 5.11 Innerhalb der festgesetzten, privaten Grünflächen GF 1 sind zur Erschließung der festgesetzten Industriegebiete GI 1 bis GI 4 maximal vier Zufahrten in der jeweils notwendigen Breite zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB]

6. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entlang der Straßen und Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur

Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Mulden und Rigolen anzulegen. Die Mulden und Rigolen müssen sicherstellen, dass maximal 80% des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird (Berechnungsgrundlage: 15-minütiger Berechnungsregen).
[§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB]

II. Gestaltungsfestsetzungen **[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 SächsBO]**

Werbeanlagen

1. Innerhalb der Industriegebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Einfriedungen

2. Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

III. Nachrichtliche Übernahmen **[§ 9 Abs. 6 BauGB]**

Trigonometrische Festpunkte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Trigonometrische Festpunkt Nr. 11 (auf der Alten Salzstraße) und Nr. 105 (im Bereich des Lützschenaer Weges, südwestlich des Postfrachtzentrums) des amtlichen Lagebezugssystems. Die Trigonometrischen Festpunkte sind aufgrund §§ 9 und 17 des Sächsischen Vermessungsgesetzes zu schützen und zu erhalten.

IV. Hinweise

Einhaltung luftverkehrsrechtlicher Auflagen

1. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, dass eine Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig- Halle ausgeschlossen werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke oder durch dichte Bäume ausreichend abgeschirmt oder begrünt werden.
Die Prüfung, ob ein Bauvorhaben eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt sowie die Prüfung, ob ein Bauvorhaben luftverkehrsrechtliche Auflagen einhält, hat im luftrechtlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2. Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der 110- kV- Freileitung zu belastenden Flächen sind Pflanzmaßnahmen mit dem Betreiber abzustimmen. Die maximale Wuchshöhe von Gehölzen in diesem Bereich sollte 4,0 bis 5,0 m nicht überschreiten.
Innerhalb der übrigen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der Leitung zu belastenden Flächen sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen mit dem Betreiber abzustimmen.

Archäologischer Relevanzbereich

3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn von Flächenabtragungen Prospektionen durchzuführen, die Aufschluß über archäologische Fundstellen geben.

Ausgleichsmaßnahmen

4. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auf den GVZ-eigenen Grünflächen GF 1 und GF 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im städtebaulichen Vertrag Nr. vom/ 2000 geregelt.